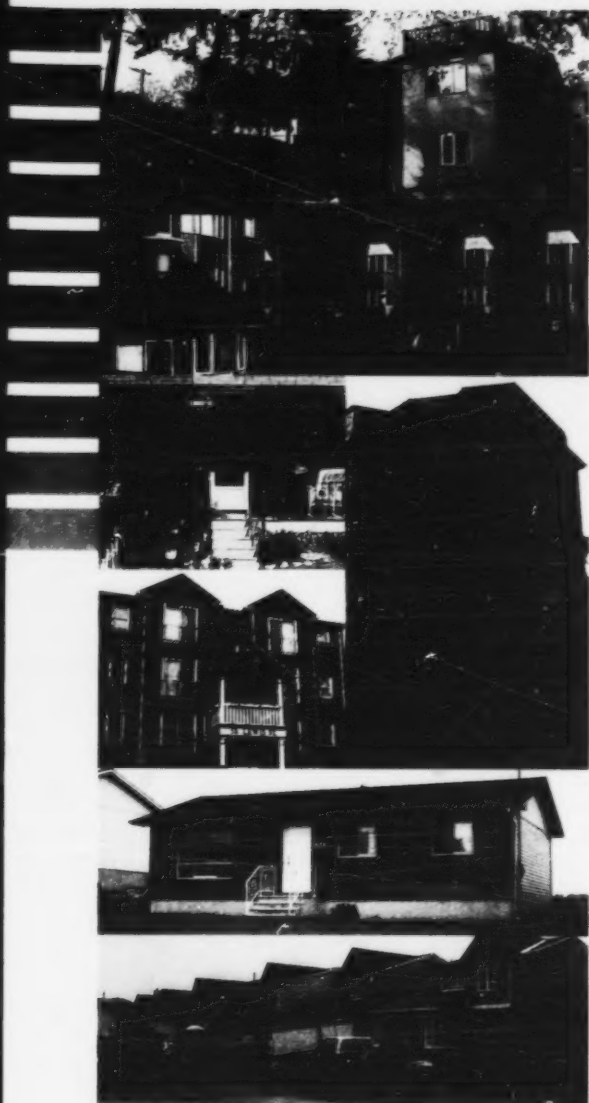




Increasing Housing Choices

Implementation Guideline for the Land Use Planning for Housing Policy Statement



Ontario

Ministries of
Municipal Affairs
and Housing

John Sweeney, Minister

Table of Contents

Chapter One	
Chapter Two	
Chapter Three	
Chapter Four	
Chapter Five	
Chapter Six	
Chapter Seven	
Chapter Eight	28
Appendices	30
(i) Municipalities in Priority Areas	
(ii) Directory of Branches in Municipal Affairs and Housing	

For the purposes of the Land Use Planning for Housing Policy Statement, the following terms are defined: (Please note defined terms are capitalized in the guideline.)

Accessory Apartments means:

Self-contained apartments created through converting part of or adding on to existing homes (single detached, semi-detached, duplexes, triplexes, row houses, etc.)

Affordable means:

Annual housing costs (gross rent, or mortgage principal and interest (amortized over 25 years and assuming a 25% down payment) and taxes) which do not exceed 30% of gross annual household income.

Affordable Housing means:

Housing which would have a market price or rent that would be Affordable to households of low and moderate income. Households of low and moderate income are defined as households within the lowest 60 percent of the income distribution for the Housing Region. Affordable Housing could also include any government assisted housing recognized, from time to time, as Affordable Housing by the Minister of Housing.

Housing Region means:

The area defined by the Ministry of Housing in an annual Information Bulletin for the purpose of identifying the 60th percentile of household incomes to be used by each municipality in the Housing Region, for the purposes of defining Affordable Housing.

These regions have been determined based on Statistics Canada housing labour market area boundaries (Census Metropolitan Areas and Census Areas), along with contiguous Census Divisions (counties, regions) where income variations between the Census Divisions and the 60th percentile are within tolerable limits.

Infill means:

Development of vacant lots or underdeveloped lots in a developed area to create additional New Residential Units.

New Residential Development means:

Creation of New Residential Units on vacant land, where development has not previously taken place.

New Residential Units means:

Residential units constructed primarily for use as a principal residence.

Redevelopment means:

The creation of New Residential Units on land previously used for residential or non-residential purposes in existing communities, where demolition of the previous structures is to take place, or has taken place.

Residential Intensification means:

The creation of New Residential Units or accommodation in existing buildings or on previously developed, serviced land generally including:

- creation of rooming, boarding and lodging houses;
- creation of Accessory Apartments;
- conversion of non-residential structures to residential use;
- Infill;
- Redevelopment.

Zoning Standards means:

The provisions currently found in zoning by-laws such as (but not limited to): lot size; unit size; setbacks; lot coverage; parking requirements; density; etc.

The Land Use Planning for Housing Policy Statement

The Land Use Planning for Housing Policy Statement came into effect on August 1, 1989.

It was designed in consultation with municipalities across Ontario, the Association of Municipalities of Ontario, housing interest groups, a variety of housing experts and members of the development industry. The policy provides the guidance to create more opportunities for increased housing choices.

How to use the Implementation Guideline

This Guideline provides a framework within which municipalities can tailor their own implementation of the Land Use Planning for Housing Policy. Since every community is unique, the flexibility of the Policy Statement encourages local responses to local needs and opportunities to increase housing choices. It is designed to work smoothly and effectively with the program and planning tools municipalities already have in place.

The Policy Statement identifies timing deadlines for certain priority areas. The priority areas are the large urban centres in Southern Ontario. Chapter 7 describes the requirements which apply to municipalities in these areas.

Where the upper tier has a specific and distinct role in the implementation process, that role is identified in each Chapter of the Guideline. Where no distinct responsibilities for the upper tier are specified, it should be assumed that the upper and lower levels will perform their normal functions in the land use planning and development process as reflected in the Planning Act, regional legislation and their official plans.

The Guideline provides a framework within which municipalities can tailor their implementation under the Policy Statement's five main areas for action. The five main areas for action are:

- Supply of Land
- Streamlining the Planning Process

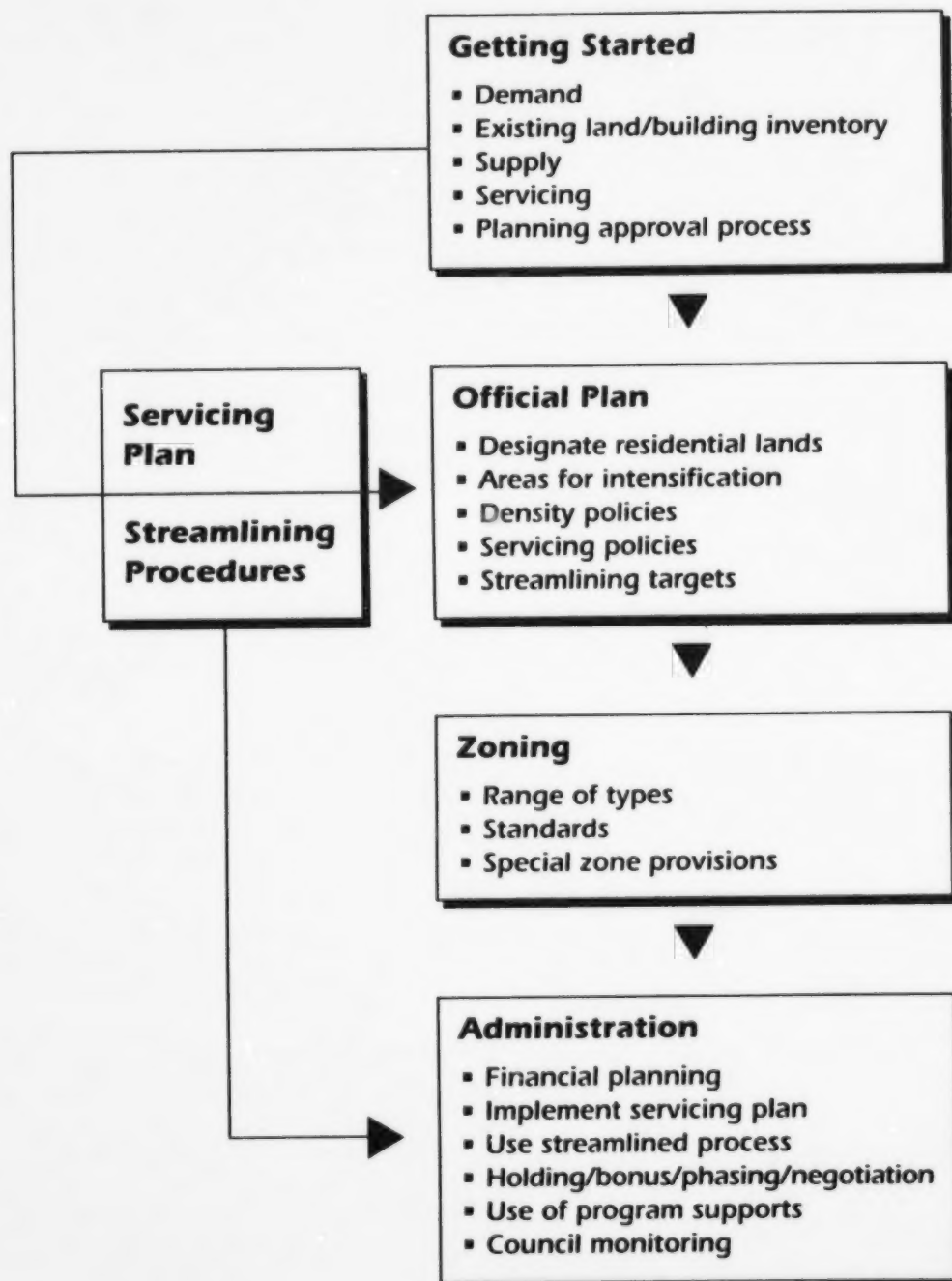
- Range of Housing Types
- Residential Intensification
- Monitoring

A chapter has been devoted to each of the five areas of action. There are also chapters on Implementation and Application of the Policy Statement. Where appropriate, each chapter has been divided into relevant subsections which address what information a municipality needs to amend their official plan, zoning by-laws and development administration procedures.

The Appendices contain a list of the priority area municipalities, including specifying those municipalities located within the CMA's of London, Windsor and Metro Toronto, and a directory of the Branches in the Ministries of Municipal Affairs and Housing where additional assistance is available.

Figure 1 contains an overview of the relationship between the process and the five areas of action.

Figure 1: **The Process**



The first area of action is the supply of land. The Land Use Planning for Housing Policy Statement calls on municipal governments to:

- Designate sufficient land for housing to maintain a ten year supply at *all* times within a twenty year planning time frame.
- Identify the projected servicing needs for these lands in their official plans.
- Maintain at least a three year supply of draft approved and/or registered lots and blocks for New Residential Development at *all* times.

Getting Started

Population and Land Projections:

To arrive at land needs, municipalities will be expected to prepare, *at a minimum*, short, medium and long-term projections. Short-term projections are required so municipalities can develop targets for a three year supply of lots on plans of subdivision and to provide for municipal monitoring of growth during the five year period between official plan updates.

Ten year projections are necessary as a basis for determining the ten year supply of land to be maintained in the official plan.

Twenty year forecasts act as a framework for maintaining the ten year supply of land and the development of a servicing strategy.

The expected population growth for each upper tier municipality first must be determined. The Ministry of Treasury and Economics publishes population projections for regions, counties, and districts.

In counties and regions where the upper tier municipality provides piped services, the upper tier, in consultation with the local municipalities, will determine the distribution of its projected population growth among the local municipalities within its jurisdiction.

Upper tier municipalities may use the Treasury projections. Alternatively they may produce population projections for their own areas.

"Population projections for regional municipalities, counties and districts of Ontario to 2011", July 1989

The latest population projections for Ontario's regions, counties and districts were published in the Demographic Bulletin in July 1989 by the Ministry of Treasury and Economics, based on the 1986 Census. The Bulletin describes Treasury's methodology for producing sub-provincial population projections and gives provisional projection results through to the year 2011.

These projections will be updated as required so they can be used more effectively by municipalities in developing their short term projections.

The projections do not incorporate explicit assumptions about public policy choices relating to regional development, or about future infrastructure placement. They are based on an extrapolation of past trends and relationships, modified, as appropriate, to reflect plausible changes in demographic variables and general economic conditions.

While upper tier municipalities have considerable flexibility in developing their own projections to replace those provided in the Treasury forecasts, variations from those forecasts must provide justification of two factors which *are* reflected in the Treasury projections:

- changes in the demographic characteristics of the population;
- population change resulting from net migration into the Region, or County.

Regional and county aggregate population projections provide a starting point for developing lower tier forecasts. Population projections for the lower tier level will ordinarily be determined by taking into consideration a number of factors such as:

- the feasibility of providing infrastructure and services
- the impact of new employment opportunities
- the amount of land available over the planning period for new development, or existing areas with potential for the addition of new households through Residential Intensification
- the demand for growth relative to adjacent municipalities because of variable access to transportation networks/corridors

- the projected composition of households in the broader community within which the municipality is located
- any other factors relevant to the community which could produce significant variations.

Based on the population projections, the range of housing types and the density of development needed to satisfy projected household demand (see Chapter Four) land needs then should be projected over short-term, medium-term, and long-term time frames.

Lands designated as having intensification potential contribute to the ten year supply of land. In municipalities with little remaining undeveloped land, Residential Intensification is the primary method to accommodate growth. (See Chapter Five)

Services:

A servicing plan which will accommodate the twenty year growth should be developed. There are a number of questions that should be answered:

- What is the capacity of existing services to handle short, medium and long-term growth?
- What improvements are necessary?
- How will they be completed and financed within the short, medium and long-term time frames?
- How will development applicants be expected to contribute to the provision of services?

The contents of servicing plans will vary between municipalities with full municipal services and municipalities with unserved areas.

For municipalities which have sewage treatment and water purification facilities, the servicing plan should detail:

- expansions required to these facilities to accommodate the 20 year growth projections;
- major trunks and other infrastructure such as pumping stations required to service specific areas;
- ongoing improvements/maintenance to the existing system for future housing needs;
- methods of financing servicing improvements from all possible sources.

For municipalities serviced by private wells and

septic tanks, the servicing plan should detail:

- existing servicing problems to determine whether full municipal services are needed;
- how additional growth can be serviced and whether municipal services are needed to support the density necessary to achieve the Affordable Housing target;
- methods of financing servicing improvements from all possible sources;
- areas where development on private services is acceptable and at what densities, identified in consultation with the Ministry of the Environment.

Supply of Lots and Blocks:

This section is only relevant to municipalities with land being subdivided for development. To prepare for maintaining a three year supply of lots and blocks on plans of subdivision municipalities will need to:

- create an inventory of existing undeveloped lands at the draft approved/final approved stage;
- project targets of demand for subdivided lands for three years (to be updated annually; see Chapter Six: Monitoring).

For an example of comprehensive municipal planning for the supply of land, see *"Vacant Urban Residential Land Survey: 1988 Update"*, Regional Municipality of Ottawa-Carleton, May 1989.

Official Plan

Land Supply:

The Policy Statement requires that a *minimum* ten year supply of land designated as residential in the official plan be available at *all* times. The designations on these lands should allow the appropriate residential uses and densities to permit the range of housing types required by Section 4 of the Policy Statement. In this manner no further amendment to the plan should be necessary on lands designated for residential use over the *minimum* ten year period.

To ensure that the minimum ten year supply can be maintained, it will be necessary to designate *more* than a ten year supply each time the official plan is updated. Therefore, when land for residential use is developed, the supply will not fall below the minimum ten year supply.

Two possible approaches are:

- Assuming the plan is updated every five years, at least a *fifteen* year supply must be designated each time the official plan is updated; or
- Lands for future residential development could be identified in the official plan beyond the minimum ten year supply, for example up to twenty years. In this approach, municipalities could replenish the 10 year supply through new secondary plan approval that would proceed on an on-going basis.

Servicing:

The plan must also identify how the servicing needs of growth will be met over a twenty year time frame.

The upper tier municipalities responsible for providing piped services will identify policies for meeting servicing needs for each local municipality within its jurisdiction. In these cases, local servicing plans will reflect and work within the servicing framework laid out in the upper tier official plan. In areas where the upper tier does not have servicing responsibilities, the local municipal plan will identify population/household growth and servicing provisions independently.

In regions where some municipalities are totally

unserved, the region could direct growth to the serviced municipalities and discourage growth in the unserved until such time as a strategy for providing services has been developed for the unserved municipalities.

Official plan servicing provisions will be different for municipalities with piped water and sewage systems and those where such services are not developed.

Based on the servicing plans, official plans for municipalities with services should:

- incorporate 20 year planning requirements for major facilities such as plant expansions, phasing of improvements, and indicate how they will be financed; and
- identify infrastructure improvements (i.e. trunks and pumping stations) for the period of the plan, and phasing requirements, and indicate how these facilities will be financed.

In individual municipalities with a combination of serviced and unserved areas, the official plan should direct new development to serviced areas. Where servicing is not available everywhere, more Affordable Housing should normally be directed to areas which can support denser development.

In unserved areas, the official plan should:

- deal with any infrastructure improvements suggested by the servicing plan, in the same way as for serviced areas above;
- designate areas for growth based on the findings of the servicing plan, with appropriate densities; and
- provide policy direction regarding the location of Affordable Housing forms within the municipality, and set out development criteria, including servicing requirements, for this development.

Each official plan must also indicate any conditions which may affect the provision of these services, such as:

- administrative requirements which will apply to development applications, or
- funding contributions from development applications.

Supply of Lots and Blocks:

The official plan is to reflect council's commitment to maintain a three year supply of lots and blocks on new plans of subdivision. Since the demand for units resulting from new subdivisions will change each year the actual target does not need to be included in the plan.

Zoning

Pre-zoning in advance of development applications is *not* mandatory. It may, however, help streamline the planning process and may facilitate achieving the full range of housing types in specific areas of the municipality by avoiding the need for site-specific re-zoning when each development application is being considered.

Administration

The expected servicing requirements should be addressed in five-year capital budget forecasts consistent with the provisions and planning reflected in the official plan. Where servicing improvements are necessary, the municipality should seek to obtain financing from all sources available, including private sector beneficiaries of the servicing, such as developers.

Municipalities are expected to work with the development industry to maintain a three year supply of lands available for new development in subdivisions, either at the draft approval or registration stage. Interested applicants/others should be able to obtain information on the status of supply of lots from the local planning administrators.

Figure 2 contains a list of recommended actions related to the Supply of Land.

Figure 2: **Supply of Land**

Getting Started

- Project regional/local population growth
- Project land needs considering:
 - household composition
 - density of development
 - servicing potential
 - intensification opportunities
- Identify inventory of subdivided land



Servicing Plan Preparation

- Identify existing capacity/servicing methods and improvements
- Determine financing methods
- Develop implementation plan



Official Plan Preparation

- Designate a minimum 10 year supply
- Identify density based on range of housing
- Identify servicing needs for 20 years
- Establish 3 year target of subdivided land



Zoning

- Review zoning alternatives such as pre-zoning, holding provisions
- Incorporate best alternatives



Administration

- Link with five year capital budget
- Implement financing methods
- Administer supply of lots/blocks
- Maintain inventory of subdivided lands

Streamlining of the development approval process is an effective means of controlling one of the factors that affects the price of new housing. Streamlining should reduce the delay and uncertainty in the process. By removing duplication and other "time wasters" that may have crept into the process over time, streamlining will allow the system to respond more effectively to housing needs.

The Policy Statement requires municipalities to set and follow specific time frames and procedures for each step in the planning process.

Getting Started

The Ministry of Municipal Affairs will be issuing a series of guidelines on streamlining the planning approval process.

These guidelines will identify ways of making the planning approval system more efficient, including:

Consolidating related applications to eliminate duplication:

- In some cases the traditional sequential review of applications (official plan, zoning, subdivision plan, etc.) can be amalgamated. A thorough review of the proposal at the pre-application stage can assist in deciding whether applications can proceed simultaneously.

Creating "One Window" for Applications:

- Centralized counter services can save time for the applicant and avoid oversights that can arise due to decentralized information sources. Simple information or referral desks or a central counter that brings together professional staff from the various permit-issuing departments are effective techniques.

Using better communication:

- It may be possible to make immediate improvements to the local planning process by using facsimile machines or computer communication to transfer information faster.

Setting time frames for major steps in the process:

- The overall time spent in the planning approval

process for each type of planning application can be significantly reduced if each major step is as short as possible, e.g. set firm time frames for return of comments when circulating applications.

For further information, see "The Planning and Development Approvals Process: Towards a more Effective Planning System - A Report by the AMO/Industry/ Government Steering Committee", the Ministries of Municipal Affairs and Housing.

The identification of significant time savings requires a municipality to review the entire planning process to get a complete picture of how it works and who is involved. In doing so, a municipality should ask how the following components fit into the municipal planning process:

- What steps does the applicant go through for each type of application?
- How do all the different types of applications (i.e. official plan, subdivision, zoning) fit together?
- What role does each municipal department play?
- What approvals can be delegated to a lower tier municipality, a committee of council or a municipal official (see: Guideline 3 to the Planning Act).
- What other agencies or government bodies are involved in the process?
- How is the public consulted in the process and are interest groups, including those that need housing, effectively involved?
- Who is consulted and why?
- What are the notice and meeting requirements?
- Which components of the process are not municipal responsibilities?
- How are the components linked together?
- Could it be organized more effectively and efficiently?

The result of the review should be a procedural guideline that depicts each step in the planning approval process, how it is to work in the municipality and how long each step is to take.

Realistic time frames for review can reduce the applicant's uncertainty in projecting completion dates, while also giving staff a firmer deadline to meet. If time frames are too generous, there is no

incentive for staff or public officials to act quickly. If they are too tight, it will not be possible to adhere to them.

Special circumstances, for example project-specific environmental concerns, may make it impossible for applications to be processed within these established time frames. However, a target could be included for a proportion of applications to meet the expected time frames.

Official Plan

The municipal council should then make a commitment in the official plan to the streamlined approval process including time frames and, where applicable, targets for achieving these time frames for each type of planning application.

For example, the official plan policy could indicate that Council is committed to processing the various types of planning applications in accordance with the following time frames: major official plan amendments e.g. secondary plans – 80% in nine months; minor official plan amendments e.g. site-specific – 90% in six months, etc.. The actual time frames and targets may vary from municipality to municipality depending upon the analysis.

Administration

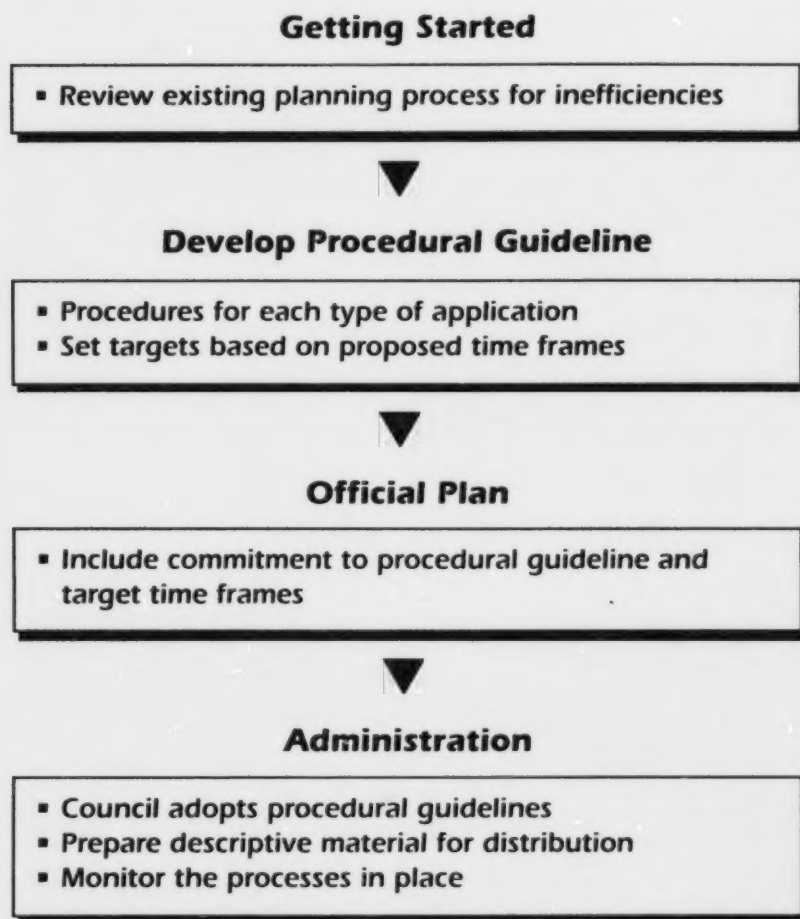
The procedural guideline is to be adopted by council resolution and distributed to other municipal departments, the development industry and to the general public so that all participants understand the municipal process and how it relates to other approvals required at any other tier of municipal government or the provincial government.

Preparing and distributing flow charts or other tools describing the approval process, is an effective way to ensure that those involved in any development application are aware of their responsibilities.

Figure 3 contains a list of recommended actions related to Streamlining.



Figure 3: **Streamlining**



In many Ontario communities, a number of factors have reduced housing choices. Household growth and composition has changed, the population is aging and the number of smaller households has increased substantially. Housing supply has not adequately responded to all of these needs. To increase housing choices, the Land Use Planning for Housing Policy Statement sets out how municipalities are to use the program and policy tools at their disposal to encourage the development of a broad range of housing types, including types which are Affordable Housing.



Within the range of housing types, the Policy Statement requires that municipalities target a *minimum* of 25% of all New Residential Units produced to be Affordable. The target for Affordable Housing is to be met through units produced in New Residential Development and Residential Intensification. It should be noted that units created through alterations to the existing housing stock to create Accessory Apartments and rooming, boarding and lodging houses are not considered part of the target for Affordable Housing; these forms of housing should, however, be facilitated in accordance with Chapter 5, in order to provide a broad range of housing types. See Section 4.2 of the Policy Statement.

Getting Started

As discussed in Chapter Two: The Supply of Land, municipalities need to estimate their growth expectations over short (three and five year) medium (ten year) and long (twenty year) time frames. Based on their growth projections, municipalities must also project household size, composition and income for the full range of households expected to be in need of housing over at least a ten year time

frame. This analysis of housing need and demand should be completed as part of a Municipal Housing Statement.

For a description of the analysis of housing needs see "A Guide to the Municipal Housing Statement Program", Ministry of Housing. In accordance with Section 3.(a) of the Housing Development Act, the Minister of Housing may make grants in aid of studies into housing conditions or any matter relating to housing in Ontario. In this regard, the Ministry of Housing makes available study grants to facilitate the preparation and updating of a Municipal Housing Statement.

The Municipal Housing Statement defines the role of the municipality in the provision and maintenance of housing. The Statement is utilized to undertake the background studies to research and identify housing demands. The results are to be reflected in official plan and zoning changes to fulfil the requirements of this Policy Statement.

As a starting point, municipalities may want to obtain Ministry of Housing household projections by Region and County based on the Ministry of Treasury and Economics, sub-provincial projections. This data can help in developing local projections.

Once the expected need and demand for housing has been identified, all possibilities should be considered for the creation of the full range of housing types to meet those needs, including:

- new construction of units at specific sizes, types and densities;
- units provided through Residential Intensification, such as:
 - Accessory Apartments;
 - rooming, boarding and lodging houses;
 - Redevelopment, Infill, or the conversion of non-residential buildings.

For some municipalities with no vacant land, *all* development will take place through one or more of these forms of intensification.

Affordable Housing

The proportion and type of Affordable Housing to be provided in the municipality should be determined in three steps:

- Determine need;
- Identify potential affordable types of housing; and,
- Identify the mix of market/assisted housing to meet the need.

The Ministry of Housing will publish annually an Information Bulletin, defining the upper limit of what is considered to be Affordable Housing (ownership prices and rent levels) and corresponding incomes.

Affordable Housing includes, by definition, any government assisted housing identified by the Minister of Housing as Affordable Housing. At the time of release of the Policy Statement, this includes housing assisted through any federal or provincial non-profit program. Any further housing programs will be identified by the Minister in the annual Information Bulletin or by separate notice, where necessary.

Determine Need

- Refer to the maximum incomes and price thresholds (ownership, rental) for Affordable Housing for the Housing Region identified in the Information Bulletin.
- Using the type of analysis described in the "Guide to the Municipal Housing Statement Program".
 - Project over the short, medium, and long term, the number, composition and size of households in need of housing within the lowest 60 percent of the income distribution for the Housing Region.
 - Assess the need and demand for government-assisted housing;
 - If the need for new Affordable Housing is greater than 25% of all New Residential Units, provide for a higher target for Affordable Housing to meet this need. In all cases the minimum target must be 25%, regardless of the proportion of Affordable Housing available in the existing housing stock.

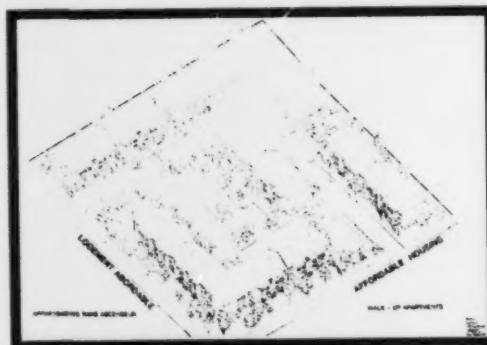
Identify Types of Affordable Housing

Market Housing:

- In consultation with the development industry, identify all potential housing forms (e.g. single-detached, townhouse, apartment) that might be produced by the private market to meet the needs

of households with incomes within the lowest 60 percent of the income distribution for the Housing Region.

- Analyze expected market prices or rents for the various types of housing. Take into account the effect of land values, densities, unit size and construction standards on market price. This can be accomplished, in part, by looking at comparable housing types most recently constructed and sold or rented in the municipality or in nearby areas with similar market values.
- Based on the analysis of market prices, confirm which of the potential types of housing are expected to be Affordable to households within the lowest 60 percent of the income distribution.



Assisted Housing:

- Determine the physical forms of government assisted housing, by unit type, size, and density which could satisfy projected demand for assisted housing.



Identify the Types and Mix of Market/Assisted Housing to be Provided as Affordable Housing

- Project over at least the short, and medium term how many units of what forms of market/assisted housing should be planned for to meet the targets for Affordable Housing identified above;
- This may be accomplished by:
 - Determining the proportion of the Affordable Housing which can be produced by the private market and what needs it will satisfy;
 - Determining the proportion of the Affordable Housing target to be met through the provision of government assisted housing;
- Determine the forms of both government assisted/market housing to be planned for to meet the projected Affordable Housing targets. Given market conditions in many municipalities, these forms of housing may be significantly different from housing currently produced in the municipality.



- In instances where *more* than 25% of New Residential Units can be produced at Affordable prices, the municipal target should be raised to reflect the current and historical ability of the local market to provide *more* Affordable Housing than the minimum 25% target set by the Policy Statement.

Official Plan

The official plan must specify appropriate densities and uses which will allow for the creation of the complete range of housing forms identified by the municipality to meet the needs of the community. The plan must specify where and how the range of

housing, including Affordable Housing, will be achieved.

The official plan should also indicate how the municipality will distribute Affordable Housing in New Residential Development and through Residential Intensification.

Three approaches can be considered: comprehensive planning; site-by-site; or a combination of these.

Comprehensive Planning:

- Municipalities may allocate the range of housing types, including those types of housing expected to be Affordable Housing, on the basis of a comprehensive planning exercise. This would allow municipalities to distribute a range of housing types throughout the community, while locating some types of housing including housing of higher density, close to services or facilities such as transportation, which can best support these uses. The background to the official plan and the provisions of the plan should, however, clearly demonstrate how the Affordable Housing target can be achieved through the range of housing forms which are to be provided in keeping with the comprehensive plan.

Site by Site Determination:

- A site by site approach would require policies in the official plan directing how individual applications will be expected to provide for Affordable Housing. These policies would outline:
 - to what extent development on each site would contribute to fulfilling Affordable Housing objectives;
 - criteria that the municipality would use in their review of proposals such as the mix of unit types or the proportion of government assisted housing and their phasing; and,
 - what information would be provided by the applicant to demonstrate the affordability of residential units in the development proposal such as a market analysis outlining the expected market value of the proposed units.

Site by Site and Comprehensive:

- This approach allows a municipality to plan in

advance for development of particular densities and forms in certain locations while allowing the flexibility of negotiating the Affordable Housing component of a proposal through the use of tools, such as the provision of density bonuses under Section 36 of the Planning Act, on specific sites.

- In order to achieve its Affordable Housing targets a municipality may specify that developments of a particular size or type, or in specific locations, will provide for Affordable Housing. For example, a municipality may require that all developments over 100 units provide for a proportion of Affordable Housing. That proportion should be high enough to achieve the overall municipal target. Otherwise the municipality will need to augment this approach with other ways of achieving Affordable Housing in smaller developments.

Implementation policies in the official plan enable the use of planning tools that can assist in achieving an adequate range of housing types and the distribution of the range of housing types within a reasonable time frame and throughout the municipality. The Holding and Bonus provisions under Sections 35 and 36 of the Planning Act are two tools that may be helpful.

For an explanation of Holding and Bonus By-laws, see Guideline 8 to the Planning Act, Ministry of Municipal Affairs.

Holding provisions can be used to phase development so that the Affordable Housing component can take place prior to, or concurrent with, other parts of the development area. Similarly, these provisions may be used so that the full range of housing types in a development area is developed within a time frame which satisfies municipal targets for the range of housing types over the same period. The holding approach can be used to ensure that Affordable and/or higher density housing would not be prevented from proceeding. The zoning could be activated by simply lifting the holding provision, without the need for further approval.

Bonus provisions that provide incentives to the private sector may be used to achieve particular Affordable Housing objectives. This may be most

useful where municipalities want to encourage the provision of government assisted housing on particular sites or in particular areas, as the provision of assisted housing could be a condition of providing the density bonus under the zoning by-law.

Zoning

In many cases, zoning by-laws have become obstacles to providing housing choices within the community. They should be reviewed to make sure that official plan commitments to the broad range of housing types can be fulfilled. To accomplish this municipalities are required to:

- review existing zoning categories and revise to introduce, where necessary, new zoning categories which would allow for the range of housing types required in the municipality and permitted by the official plan;
- review the zoning standards which apply to various forms of housing within each zoning category to ensure that the standards would be appropriate for residential uses at the density, size and physical form necessary to meet the range of housing needs in the community. Standards to be considered include, (but are not limited to):
 - size of lots
 - lot coverage
 - density
 - parking
 - building setback and sideyard regulations
- The Policy Statement specifically prohibits municipalities from including minimum unit size standards which would exceed those established in the Ontario Building Code. This can be accomplished most easily by eliminating minimum unit size provisions from the by-laws. However, if municipalities choose to include minimum unit sizes in their by-laws for information, the unit sizes should not exceed the total of the room dimensions specified in the Ontario Building Code for the type of unit permitted by the by-law.

Municipalities are not expected to prezone *all* lands or sites for the uses permitted in the official plan, except for those forms of Residential Intensification specified in Chapter 5. For various reasons, municipalities may develop site or area specific zoning standards later in the process, such as after a comprehensive review of built form criteria has

been completed or when applications are submitted for individual developments.

Figure 4 contains a list of recommended actions related to the Range of Housing Types.

However, where development standards for specific zones or locations are known, they should be incorporated into the by-law when the comprehensive update is being undertaken.

Where holding provisions are used, they must be incorporated into the zoning by-laws to implement the phasing policies in the official plan. In addition to the use of holding provisions to phase development and achieve the range of housing types, holding provisions can be used to pre-zone developments before certain conditions are fulfilled, such as the availability of servicing. Once servicing is available, the holding provisions can be lifted. (See also the Zoning sub-section in Chapter Five: Residential Intensification).

The zoning by-law could also include bonus zones in which increased density and height is provided, subject to specific conditions being met, such as the provision of Affordable Housing (see Guideline 8 to the Planning Act).

Administration

The municipal development approval process needs to be organized to implement the policies of the official plan and the zoning by-law, in order to achieve the objectives of the Policy Statement.

This will include:

- the implementation of planning tools such as the bonus and holding provisions of the Planning Act;
- the negotiation of development applications; and,
- linking applications to the timely provision of services.

Local planning officials will need to develop an understanding of the local housing market, to effectively evaluate whether the range of housing types being proposed in the municipality, including Affordable Housing, meet the intent of the Policy Statement.

Figure 4: **Range of Housing Types**

Getting Started

- **Municipal Housing Statement to identify:**
 - household size, composition
 - housing need and demand
 - affordability
 - potential housing supply options
- **Affordable Housing – determine:**
 - needs for 0-60% of population
 - potential housing types
 - mix of market/government-assisted



Official Plans

- **Specify appropriate densities and uses for range of housing types**
- **Identify where and how the range will be achieved**
- **Implementation policies to assist in achieving range of housing types**



Zoning

- **Eliminate obstacles**
- **Review to ensure that official plan commitments can be fulfilled**
- **Implementation provisions e.g. holding, bonus**



Administration

- **Implement through development approval process**
- **Institute Planning Act tools**
- **Provision of services**

Residential Intensification can create new housing units in existing areas of the community through a variety of means. Intensification can range from small scale conversions and alterations of existing stock to create Accessory Apartments or rooming, boarding and lodging houses, to larger scale conversions of existing non-residential structures or to Infill/Redevelopment of sites.

There is a significant investment in existing communities in the form of roads, services, buildings and more. In many municipalities, the hard infrastructure (e.g. roads, sewers) and soft services (e.g. schools) could support more households. If the housing that communities need is to be created, the best use of all resources must be made.



Getting Started

The process for identifying intensification opportunities is contained in the *Guide to the Municipal Housing Statement Program* mentioned in Chapter Four. The Guide outlines the following steps to take in order to identify the potential supply of units from Residential Intensification. For more information on each step refer to the Program Guide, itself.

Identify Past Trends in Residential Areas

Identifying gains and losses of housing units in specific areas assists in determining the current supply of housing and past trends in demand for various types of housing in each area. This includes the identification of:

- Single family homes which have been converted to create shared accommodation or new self-contained units, either legally or illegally;
- Rooming, boarding or lodging houses or Accessory Apartments which have been converted to single family dwellings;
- Affordable homes which have been torn down to make way for commercial development or luxury housing;
- The effects of these changes on the availability of housing within the municipalities;
- An overview of past demand for various types of housing in given areas.

Potential Supply from Intensification

This step identifies those areas with the physical potential to accommodate additional units. This will include an inventory of:

- Areas where services are in place (including hard infrastructure such as water and sewers, as well as facilities such as schools) which could accommodate more households;
- Areas where upgrading or rehabilitation of services or facilities can easily increase the potential for Residential Intensification.
- Vacant sites or existing buildings (residential and non-residential) which could provide space for additional residential units.

The potential for each type of Residential Intensification in appropriate locations should be examined.

The inventory of sites with the physical potential to accommodate residential uses should be assessed in relation to other factors, such as environmental constraints affecting the site, and the ability to overcome these constraints.

Potential Demand for Intensification

This step identifies those households in need of housing, determined as part of the overall needs analysis in the Municipal Housing Statement, and which households' needs may be satisfied by the various forms of Residential Intensification which could be provided. Single person low income households, for example, might be best served by rooming, boarding or lodging houses. Non-family households may be best suited to Accessory Apartments or small units in converted industrial space.

Supply and Demand Comparison

The comparison of units which could be supplied by intensification relative to potential demand for intensification will identify:

- the extent to which intensification will satisfy overall housing demand;
- areas where supply of various types of intensification will be identified to meet potential demand.

Official Plan

The official plan must identify and designate for residential use those areas with the physical poten-

tial for various types of Residential Intensification and where demand for these units is demonstrated by the preceding analysis.

Policies which create unnecessary obstacles to intensification should be eliminated. The types of provisions that should be eliminated would include for example:

- Accessory Apartments, rooming, boarding and lodging houses that are only permitted:
 - subject to case-by-case analysis;
 - in specific locations, e.g. arterial roads;
 - subject to rezoning;
 - in older areas of the municipality or older dwellings;
 - outside of traditionally low density areas.
- Redevelopment/Infill development that is only permitted:
 - if neighbourhood stability can be maintained;
 - as a lesser priority relative to other uses, e.g. industrial/commercial.
- conversions/additions that are only permitted, where exterior facades are not altered;
- particular types of intensification that are only permitted subject to high standards, such as:
 - parking standards unrealistically high for the proposed use;
 - onerous standards for minimum floor area of units (now not to exceed minimum unit size standards of Ontario Building Code).

See: for further discussion of the effect of planning regulations on intensification options:

"Parking and Accessory Apartments: A Metro Toronto Case Study". Ministry of Housing. Revised March 31, 1988.

"Study of Residential Intensification and Rental Housing Conservation" Volumes 1 to 8. Ministry of Municipal Affairs and Housing. March 1983.

"In Your Neighbourhood" Ministry of Housing. Revised March 31, 1988.

The official plan should:

- designate and provide policies for existing areas where each form of Residential Intensification is permitted. The specific forms of Residential Intensification which are to be permitted in particular

areas should be expressly identified as permitted uses in the relevant official plan designation;

- provide for intensification of New Residential Development areas which will allow for intensification immediately. This would only be expected in areas with sufficient servicing capacity to allow it to occur.
- state the use and density provisions which will allow the range of housing types (in keeping with those identified in Section 4) to be constructed in each area;
- indicate conditions which will apply to Residential Intensification in each designated area, e.g.:
 - how parking requirements will be satisfied on/off site;
 - environmental criteria which must be satisfied;
 - site planning considerations, etc.;
- designate community improvement areas that will lead to the necessary improvements of services/facilities where services or facilities have been identified as a constraint to intensification.

Zoning

As in New Residential Development, it may not be feasible to prezone all lands to permit various forms of Residential Intensification when the official plan designates areas for these residential uses. In particular, where the official plan permits conversions, Infill or Redevelopment, municipalities may need to analyze on a site by site basis the built form criteria which should apply to individual sites, before detailed zoning criteria can be applied.

However, in the case of Accessory Apartments and rooming, boarding and lodging houses, where these uses are permitted by the official plan, they are to be permitted as-of-right in the zoning by-law, without the necessity of obtaining zoning permission or variances from the zoning by-law. Obstacles which specifically forbid types of Residential Intensification, such as restrictions on the age of dwellings and general locations where intensification will take place, should be eliminated from the by-law.

The same principles that apply to existing areas must be applied when zoning for new developments. Although the potential for intensification in

relatively new developments may be restricted by servicing availability and capacity, where this potential can be identified in the official plan, zoning for future intensification in new development areas should allow for the possibility. In particular, prohibitions and impediments against future intensification should be eliminated from the by-law. These might include restrictions on the creation of Accessory Apartments constructed after a certain date.

It is important to note that, on February 27, 1989, a new section was incorporated into the Planning Act which specifically prohibits by-laws which distinguish between persons who are related and persons who are not related in respect to the occupancy of a building or structure.

Bill 128, An Act to Amend the Planning Act, 1983, (Chapter 5, Statutes of Ontario, 1989)

"34a. (1) The authority to pass by-laws under subsections 34 (1) and 37 (1) does not include the authority to pass by-laws that distinguish between persons who are related and persons who are not related in respect of the occupancy of a building or structure.

(2) A provision in a by-law that distinguishes between persons who are related and persons who are unrelated in respect of the occupancy of a building or structure ceases to have effect on the day this section comes into force."

In the past, municipalities may have used these definitions of family to regulate uses such as rooming, boarding and lodging houses as well as informal sharing arrangements within a dwelling unit.

Today municipalities will need to include definitions of rooming, boarding and lodging houses in their zoning by-laws to allow for these uses and to reflect the legislative change. Municipalities should review existing or proposed definitions of rooming, boarding and lodging houses with their legal staff in light of the implications of Bill 128, the Charter of Rights and the Ontario Human Rights Code. The Charter and the Code prohibit discrimination that has the effect of excluding identified groups.

Specific definitions may vary from municipality to

municipality, but the definition should generally focus on the use (as opposed to the users) and physical criteria to describe a rooming, boarding or lodging house.

In developing local definitions, municipalities should ensure that they do not indirectly regulate informal sharing arrangements in which individuals are sharing a dwelling unit under a single right to occupy.

A further technique is to permit rooming, boarding and lodging houses which are licensed under Section 208 (61) of the Municipal Act.

Licensing of Lodging Houses. Section 208 (61), Municipal Act. Revised Statutes of Ontario, 1980. Chapter 302.

61. For licensing, regulating and governing lodging houses and the keepers of lodging houses, and for revoking any such licence.

(a) In this paragraph, "lodging house" means a nursing home and any house or other building or portion thereof in which persons are harboured, received or lodged for hire, but does not include a hotel, hospital, nursing home, home for the young or the aged or institution if the hotel, hospital, home or institution is licensed, approved or supervised under any other general or special Act.

(b) A by-law passed under this section may provide for the licensing, regulating and governing of any class or classes of lodging house or lodging-house keepers, and may provide for the issue and revocation of licences for any class or classes of lodging house by the local board of health and for prohibiting the use of premises licensed under the by-law, except for the purposes for which the licence was issued, and may fix the licence fee for any class or classes of lodging house in accordance with a scale for each class or the number of inmates permitted in the lodging house.

(c) A by-law of a county passed under this paragraph has no force in any local municipality in which a by-law passed by such local municipality is in force in respect of the same class or classes of lodging house. R.S.O. 1980, c. 302, s. 208, pars. 59-61.

Figure 5 contains a list of recommended actions related to Intensification.

Figure 5: **Intensification**

Getting Started

- Identify past trends
- Identify potential supply and demand



Official Plans

- Remove obstacles
- Designate developed areas and sites
- Identify opportunities in new development



Zoning

- Remove prohibitive zoning standards and provisions
- Adopt standards to facilitate intensification
- As-of-right for accessory apts./RBLs



Administration

- Administer and monitor as part of range of housing types

Under the Land Use Planning for Housing Policy, both the municipality and the province play an important role in monitoring the housing balance in Ontario. The focus of this section is to guide municipalities in their monitoring procedures.

Getting Started

To effectively monitor the short, medium and long-term housing supply, the inventory of lands identified as the basis for planning for the Supply of Land is a good starting point.

Upper tier monitoring activities will use lower tier monitoring data as its primary source of information. Upper tier municipalities with servicing responsibilities and/or official plans will help ensure a 10 year supply of residential land by monitoring:

- local land consumption rates
- inventory of designated residential land in local plans
- shortfall of land supply needs
- servicing problems
- supply of draft approved and registered lots (where the upper tier is the approval authority)
- achievement of time targets for development approvals at the upper tier level

The analysis of the monitoring results should be used by the upper tier to revise their Municipal Housing Statement and official plan and require amendments (in accordance with Section 27 of the Planning Act) to local official plans and zoning by-laws, if necessary, to ensure that the local planning documents comply.

The lower tier similarly will be monitoring each of these areas. In addition it will monitor:

- the range of housing types being developed;
- housing prices for Affordable Housing.

Sources of information include local official plans, land surveys, local zoning and building records, assessment and land registry information, plans of subdivision and condominium.

It will also be necessary to determine how much land is consumed over time, as follows:

- check building records and applications for devel-

opment, including subdivisions and condominiums, and review units constructed by their density, size and type, as land is consumed over time;

- maintain an on-going record of lots and blocks on plans of subdivisions as they are draft approved and registered. Where blocks are to be used for condominium or rental unit development, the number of units would be considered as part of the future supply of units;
- match the remaining supply of land against expected consumption, i.e. relative to the land requirements identified in the official plan.

This monitoring process is equally important for the range of housing types. For all housing stock, specific forms of new housing created should be monitored. In the case of Affordable Housing, house sale prices and market rates for rental housing should be monitored and compared with official plan projections to determine if the Affordable Housing targets are being met. The Ministry of Housing will analyze and make available data on new home sales prices by municipality on at least an annual basis.

Finally, a system should be established to track the actual time taken to process planning applications and to compare these with the time frames specified in the official plan.

Official Plan

A commitment to monitoring should be included in the official plan, in accordance with the time frames in the Policy Statement. When the results of the monitoring indicate the policy objectives are not being met, amendments to the policies of the official plan which are necessary to maintain consistency with the Policy Statement should be introduced. Upper tier municipalities should take appropriate actions under Section 27 of the Planning Act to ensure local official plans comply.

Zoning

Similarly, zoning by-laws will have to be updated from time to time if the monitoring reveals that objectives specified in either the upper tier or lower tier official plans are not being met.

Administration

It is required that the municipality review:

- the adequacy of the supply of land at least every five years
- the range of housing types produced through New Residential Development and intensification annually
- house prices for each housing type relative to income distribution for the Housing Region annually
- how targets for processing of land use planning applications are being achieved every two years.

It is expected that Council will adopt the monitoring reports and take action based on the results of the monitoring. In some instances the official plan or zoning by-law may need to be revised on the basis of monitoring results. However, where target time frames are not being met, in general, procedures should be revised to enable targets to be achieved.

Figure 6 contains a list of recommended actions related to Monitoring.

Figure 6: **Monitoring**

Supply of Land

Range of Housing Types

Streamlining

Getting Started

- Develop inventory of lands for housing
- Determine rate of consumption over time
- Maintain ongoing record of subdivisions as draft approved and registered
- Match remaining supply of land against expected consumption

- Develop inventory of existing stock
- Record specific forms of new housing being created
- For affordable housing, compare actual house sale prices and market rental rates to expected prices for range of housing types

- Develop a system to track actual time taken to process application
- Compare to target established in OP

25

Official Plan

- Council commitment to review every five years

- Council commitment to review each year

- Council commitment to review every two years

The Policy Statement applies to all municipalities in Ontario. However, the approaches to the implementation of the Policy may vary among municipalities in accordance with the provisions set out below.

Priority Areas

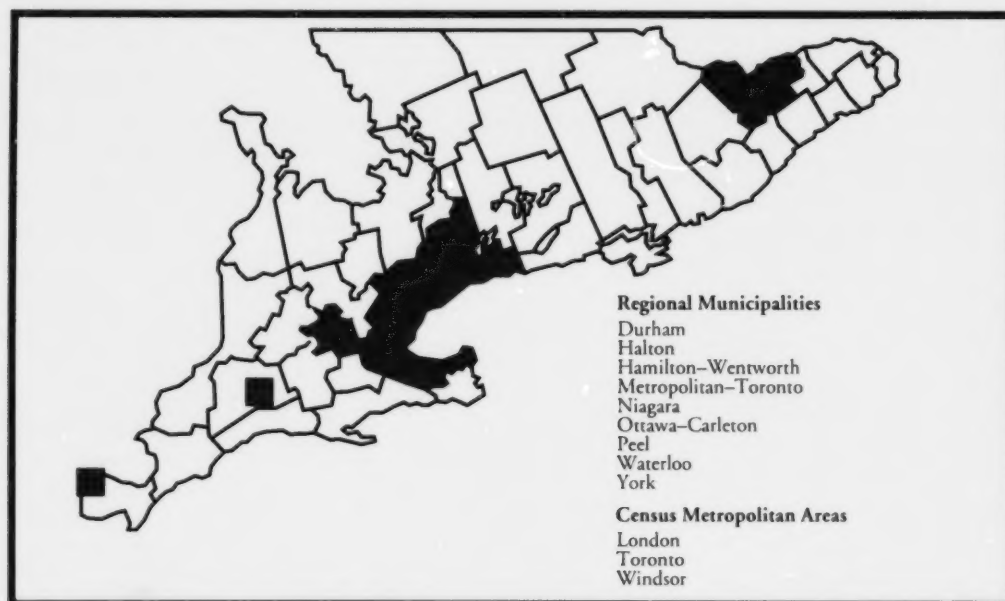
Those municipalities identified as Priority Areas in the Policy Statement and listed in Appendix (i) must adopt official plan and zoning by-law provisions and create the planning administration processes to fully implement the Policy Statement by August 1, 1991.

instances, local municipalities are expected to implement those aspects of the Policy Statement that are clearly within their jurisdiction, such as the amendment of local zoning by-laws or approval of development applications.

Smaller Townships and Villages

Any township or village must fully implement the policies in the Policy Statement provided it:

- is located within a Regional Municipality, or;
- has a population exceeding 5,000, or;
- is a village adjacent to a township with a population of more than 5,000.



County Implementation of the Policy Statement

In many cases, counties have considerably more technical expertise and administrative resources than local municipalities within counties to address Policy Statement issues. Where there is both a county and local official plan, the county staff can undertake the necessary work to ensure both plans implement the Policy Statement. This could result in considerable efficiency and reduce the duplication of effort.

In counties with a County Plan and where municipalities have no local official plans, the County Plan will implement the Policy Statement. In these

All other townships and villages may adopt more flexible approaches to meeting the principles of the Policy Statement. While these municipalities need not follow the detailed provisions of the Policy Statement, they should, through their normal land use planning practices, their official plan review process, and their development approval procedures, at least achieve the overall principles of the Policy Statement. These principles are:

- provide for sufficient land for residential use;
- reduce time spent in the planning approval process to lowest practical levels;
- provide for an adequate range of housing types to meet local needs; and,
- take advantage of opportunities for Residential

Intensification, where services can support the additional households.

The way these principles are achieved is at the discretion of the smaller township and village and is based upon local circumstances.

In many smaller communities there may not be a strong housing industry, with greater reliance being placed upon self-contracting or building. This can be taken into account when assessing the cost of housing in the community. In these situations, meeting the housing needs in the community is usually relatively easy and may require little change from current practice.

The Policy Statement came into effect on August 1, 1989. Since that date, each approval authority must have regard to the Policy Statement in making any planning decision. However, the onus is on the municipality to demonstrate how each of its planning decisions reflect the Policy Statement. While some planning proposals may not reflect certain aspects of the Policy Statement, in these instances the municipality must demonstrate how they will be able to achieve the Policy Statement objectives elsewhere in the plan, during the same time frame.

Planning Proposals in Process as of August 1, 1989

Some questions have been raised as to the status of planning proposals in process as of August 1, 1989. Where the final approval authority has not made a decision on a planning proposal, that authority must have regard to the Policy Statement regardless of how long the application has been under consideration or whether support has already been indicated at some other decision-making level. In these instances, where the Policy Statement is not reflected in the proposal or the municipality cannot demonstrate that they can achieve the objectives elsewhere in the municipality, the proposal should be reconsidered. This principle would not apply to final approval of applications such as plans of subdivisions, minor variances or consents, as the decision is effectively made at draft approval of the subdivision plan or the granting of the consent or minor variance, subject to the fulfillment of any conditions imposed.

The Land Use Planning for Housing Policy Statement describes implementation activities that vary from or add to established practice in implementing previous policy statements. These activities are described below.

Ministry of Housing & Ministry of Municipal Affairs Responsibilities

This Policy Statement was developed and issued jointly by the Ministries of Municipal Affairs and Housing. The Ministry of Municipal Affairs and those authorities, delegated the Minister's responsibility under the Planning Act, will carry the primary responsibility for the review and monitoring

of planning documents which pertain to the provisions of the Policy Statement. In day to day negotiations on implementation at the provincial level, the Ministry of Municipal Affairs will ensure that the objectives of the Policy Statement are fulfilled.

The Ministry of Housing will advise the Ministry of Municipal Affairs on aspects of the Policy Statement and will assist in its implementation and monitoring. The Ministry of Housing will provide an annual Information Bulletin defining the upper limit of what is considered to be Affordable Housing (ownership prices and rent levels) and corresponding incomes and annual data on the price of new housing starts in each municipality, based on data provided by the Ontario New Home Warranty Program. (See Chapter 6 on Monitoring for further details).

Financial Assistance: Grant programs are available to municipalities to undertake the research and analysis necessary to revise their official plan policies, zoning by-laws and to find efficiencies in the local planning process. For details of the various programs, please contact the nearest field office of the Ministry of Housing for assistance in assessing housing needs and the Ministry of Municipal Affairs for assistance with the land use study components. A directory of the Branches is contained in Appendix (iii).

Staff at both Ministries will provide advice and assistance to municipalities on ways of achieving the Policy Statement objectives.

The Streamlining aspects of the Policy Statement are to contribute, along with other government initiatives at the local as well as the provincial level, to achieving a streamlined planning process. Guidelines which will address the process at both the local and provincial level are to be published by early 1990.

Implementation of this Policy Statement, to be successful, depends on municipalities ensuring that their planning documents are kept up to date. Accordingly, all municipalities are specifically required to consider this Policy Statement as part of fulfilling the requirements of Section 26 of the Planning Act. Section 26 stipulates that municipal-

ities conduct a public meeting every five years to consider the need to update their official plan.

Monitoring reports are to be made available to the Ministries of Municipal Affairs and Housing *upon request*. Councils will not be expected to submit monitoring reports to the Ministries as a matter of course.

Priority Areas Include:

- The Regional Municipalities of Durham, Halton, Hamilton-Wentworth, Metropolitan Toronto, Niagara, Ottawa-Carleton, Peel, Waterloo, and York, and the municipalities within those regions; and also,
- Municipalities which are in the Census Metropolitan Areas of London, Toronto, and Windsor including:

London:

- Belmont
- Delaware
- Lobo
- London (City)
- London Township
- North Dorchester
- Port Stanley
- Southwold
- St. Thomas
- West Nissouri
- Westminster
- Yarmouth

Metropolitan Toronto:

- Ajax
- Aurora
- Beeton
- Bradford
- Brampton
- Caledon
- East Gwillimbury
- East York
- Etobicoke
- Georgina
- Halton Hills
- King
- Markham
- Milton
- Mississauga
- Newmarket
- North York
- Oakville
- Orangeville
- Pickering
- Richmond Hill
- Scarborough
- Tecumseth

- Toronto
- Tottenham
- Uxbridge
- Vaughan
- West Gwillimbury
- Whitchurch-Stouffville
- York

Windsor:

- Anderdon
- Belle River
- Colchester North
- Essex
- Maidstone
- Rochester
- Sandwich South
- Sandwich West
- St. Clair Beach
- Tecumseh
- Windsor

Directory of Branches in Ministries of Municipal Affairs and Housing

Additional copies of this publication are available directly from: Publications Ontario, 880 Bay Street, Toronto, or write to: Ministry of Government Services, Publications Service, 880 Bay Street, Toronto, Ontario M7A 1N8, (416) 965-6015, or Toll Free 1-800-268-7540.

For further information contact any of the following offices:

Ministry of Municipal Affairs Field Management Offices:

Cambridge

150 Main St.
N1R 6P9
(519) 622-1500
Toll Free: 1-800-265-3574

Guelph

147 Wyndham St. North
4th Floor
N1H 4E9
(519) 836-2531
Toll Free: 1-800-265-7236

Kingston

1055 Princess St.
K7L 5T3
(613) 545-4310
Toll Free: 1-800-267-9438

London

495 Richmond St.
7th Floor
N6A 5A9
(519) 673-1611
Toll Free: 1-800-265-4736

North Bay

126 Lakeshore Dr.
P1A 2A8
(705) 476-4300
Toll Free: 1-800-461-9528

Orillia

15B Matchedash St. North
L3V 4T4
(705) 325-6144
Toll Free: 1-800-461-0279

Oshawa

74 Simcoe St. South
2nd Floor
L1H 4G6
(416) 571-1515
Toll Free: 1-800-263-7950

Ottawa

244 Rideau St.
K1N 5Y3
(613) 239-1296
Toll Free: 1-800-267-6554

Sudbury

850 Barrydowne Rd.
3rd Floor
P3A 3T7
(705) 560-0120
Toll Free: 1-800-461-1193

Thunder Bay

435 James St. South
1st Floor
P7C 5G6
(807) 475-1651
Toll Free: 1-800-465-5027

Willowdale (Metro Toronto)

47 Sheppard Ave. East
Suite 207
M2N 2Z8
(416) 250-1251
Toll Free: 1-800-668-0230

Plans Administration Branch – Central and Southwest

777 Bay St.
14th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6014

Municipal Planning Policy Branch

777 Bay St.
13th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6225

Ministry of Housing

Housing Supply Policy Branch

777 Bay St.
2nd Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6514

Regional Housing Programs Offices:

Central Ontario Region

4950 Yonge St.
Suite 400
Willowdale, Ontario
M2N 6K1
(416) 225-1211
Toll Free: 1-800-668-0208

Northern Ontario Region

1191 Lansing Ave.
Sudbury, Ontario
P3A 4C4
(705) 560-6350
Toll Free: 1-800-461-1190

Southern Ontario Region

55 Hess St. South
Hamilton, Ontario
L8P 4R8
(416) 521-7500
Toll Free: 1-800-263-8295

Plans Administration Branch – North and East

777 Bay St.
14th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6014

Eastern Ontario Region

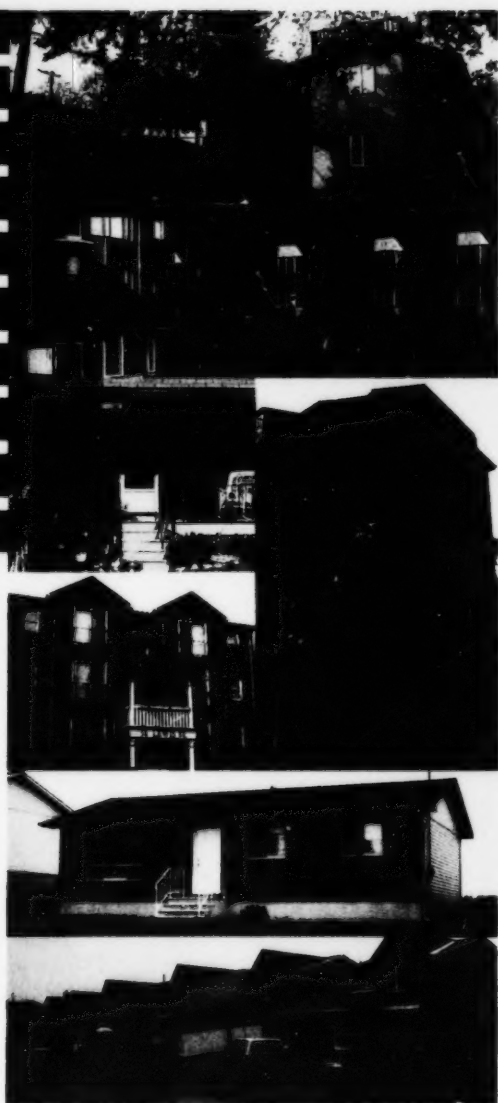
1365 Richmond Rd.
Suite 300
Ottawa, Ontario
K2B 6R7
(613) 820-8305
Toll Free: 1-800-267-6108

Northwestern Ontario Region

540 West Arthur St.
Thunder Bay, Ontario
P7E 5R7
(807) 475-1465
Toll Free: 1-800-465-5015

Southwestern Ontario Region

380 Wellington St.
Suite 1100
London, Ontario
N6A 5B5
(519) 679-7110
Toll Free: 1-800-265-4333



**Accroître
le choix de
logements**

**Directives de mise
en œuvre de la
déclaration de principes
sur l'aménagement du
territoire pour le logement**



Ontario

**Ministères des
Affaires municipales
et du Logement**

John Sweeney, ministre

Table des matières

Chapitre un

Chapitre deux

Chapitre trois

Chapitre quatre

Chapitre cinq

Chapitre six

Chapitre sept

Chapitre huit



Pour les fins de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement, les termes suivants sont définis : (veuillez noter que les termes définis apparaissent en majuscules dans les directives).

Logements accessoires :

Des logements individuels créés par la transformation ou l'agrandissement de maisons (individuelles, jumelées, duplexes, triplexes, en rangée, etc.)

Abordable :

Les coûts de logements annuels (loyer brut, ou principal et intérêts hypothécaires (amortis sur 25 ans, après un versement initial de 25 pour cent) et les taxes ne dépassent pas 30 pour cent des revenus annuels bruts du foyer.

Logement abordable :

Un logement dont le prix de vente ou le loyer serait abordable aux foyers à revenus faibles ou modérés, c'est-à-dire correspondant aux 60 pour cent inférieurs de la répartition des revenus dans la région de logement. Est aussi considéré comme logement abordable le logement subventionné par le gouvernement et reconnu comme logement abordable, de temps à autre, par le ministre du Logement.

Région de logement :

Le territoire défini par le ministère du Logement dans un Bulletin d'information publié annuellement et identifiant le plus bas 60^e centile des revenus des foyers pour la gouverne des municipalités comprises dans la région de logement, dans le but de définir ce qui constitue un logement abordable.

Ces régions ont été désignées en fonction des délimitations des régions de travail dans le logement, établies par Statistique Canada (recensement des régions métropolitaines et régions de recensement), ainsi que les délimitations de recensement contiguës (comtés, régions) où les variations de revenu entre les divisions de recensement et le 60^e centile se situe à l'intérieur des limites acceptables.

Bâtiment intercalaire :

L'aménagement de terrains vacants ou peu occupés

dans une région habitée dans le but de créer des unités de logements additionnelles.

Nouvel aménagement résidentiel :

La création de nouvelles unités de logement sur un terrain vacant, là où aucun développement n'avait encore eu lieu.

Nouvelles unités résidentielles :

Des unités résidentielles construites essentiellement pour servir de résidence principale.

Réaménagement :

La création de nouvelles unités résidentielles sur des terrains déjà consacrés à des usages résidentiels ou non-résidentiels dans des communautés existantes, où des structures érigées antérieurement ont été ou doivent être démolies.

Optimisation domiciliaire :

La création de nouvelles unités résidentielles ou de nouveaux logements dans des édifices existants ou sur des terres antérieurement exploitées, dotées de services, incluant généralement :

- la création de chambres, de pensions ou de pièces à louer;
- la création d'appartements secondaires;
- la conversion de structures non-résidentielles en des installations résidentielles;
- le bâtiment intercalaire;
- le réaménagement.

Normes de zonage :

Les dispositions qui figurent actuellement dans les règlements de zonage comme (mais non limités à) : la dimension des lots, la taille de l'unité, les inconvénients, la couverture des lots, les exigences en matière de stationnement, la densité, etc.

La déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement

La déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement a pris effet le 1^{er} août 1989.

Elle a été élaborée en consultation avec des municipalités de tout l'Ontario, l'Association des municipalités de l'Ontario, des associations de logement, un grand nombre d'experts en logement et de représentants de l'industrie du logement.

La déclaration propose une orientation favorisant la création de nouvelles possibilités visant à accroître les choix de logement.

Comment utiliser le guide de mise en œuvre

Cette directive propose un cadre à l'intérieur duquel les municipalités peuvent ajuster leur propre mise en œuvre de la politique sur l'aménagement du territoire pour le logement. Comme chaque communauté est unique, la souplesse de la politique suscite la création de réponses locales à des possibilités et besoins locaux pour augmenter le choix de logement.

La déclaration de principes précise des échéanciers pour certaines régions prioritaires. Les régions prioritaires sont les grands centres urbains du Sud de l'Ontario. Le chapitre 7 dépeint les exigences s'appliquant aux municipalités de ces régions.

Lorsque le palier supérieur joue un rôle spécifique et distinct dans le processus de mise en œuvre, ce rôle est précisé dans chaque chapitre des directives. Lorsqu'aucune responsabilité distincte n'est attribuée au palier supérieur, on devra prendre pour acquis que les paliers supérieurs et inférieurs exercent leurs fonctions habituelles dans le processus de planification et d'aménagement de l'utilisation du territoire, tel que reflété dans la Loi sur la planification, la législation régionale et leurs plans officiels.

Les directives fournissent un cadre à l'intérieur duquel les municipalités peuvent définir leur mise en œuvre conformément aux cinq principaux domaines d'action de la déclaration de principes.

Les cinq principaux domaines d'action sont :

- la disponibilité des terrains
- la rationalisation du processus d'autorisation d'utilisation du sol
- la gamme de catégories de logement
- l'optimisation domiciliaire
- la surveillance

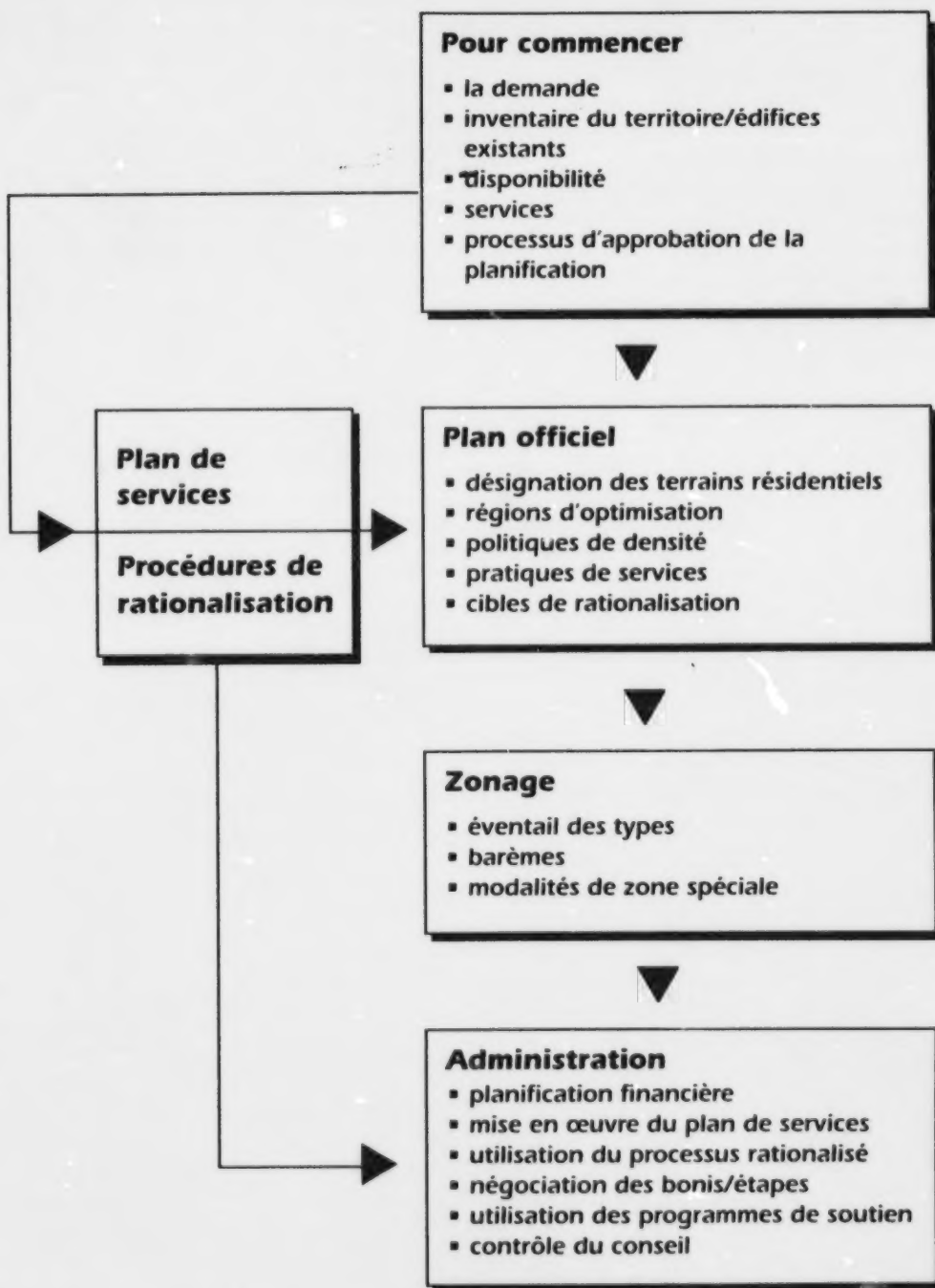
Un chapitre est consacré à chacun des cinq domaines d'action. Il y a aussi des chapitres traitant de l'application et de la mise en œuvre de la déclaration.

Lorsqu'il y a lieu, chaque chapitre est divisé en sous-sections définissant l'information qui permettra aux municipalités d'adapter leur plan officiel, leurs règlements de zonage et leurs procédures de mise en œuvre.

Les annexes contiennent une liste des municipalités identifiées comme des endroits prioritaires y compris les municipalités situées à l'intérieur des RMR de London, de Windsor et du Grand Toronto, et un répertoire des sections des ministères des Affaires municipales et du Logement, là où une aide supplémentaire est disponible.

Le diagramme 1 contient un aperçu de la relation entre le processus et les cinq domaines d'action.

Diagramme 1: **Processus**



Le premier domaine d'action est la disponibilité des terrains. La déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement demande aux administrations municipales de :

- désigner un territoire pour le logement qui réponde en *tout* temps aux besoins sur une période de dix ans à l'intérieur d'un cadre de planification de vingt ans;
- identifier les besoins de services prévus pour ces terrains à l'intérieur de leurs plans officiels;
- maintenir en *tout* temps une disponibilité de lots et de pâtés de maisons approuvés ou enregistrés comme nouveaux développements résidentiels pour une période d'au moins trois ans.

Pour commencer

Prévisions démographiques et de terrains :

Pour définir les besoins en terrains, les municipalités devront préparer *au minimum*, des prévisions à courte, moyenne et longue échéance. Les prévisions à courte échéance sont nécessaires pour que les municipalités puissent élaborer des objectifs pour une disponibilité de terrains en trois ans à l'intérieur des plans de subdivision et pour permettre un contrôle de la croissance durant la période de cinq ans entre les mises à jour du plan officiel.

Les prévisions sur dix ans sont nécessaires comme base pour déterminer la disponibilité de terrains à maintenir dans le plan officiel.

Les prévisions sur vingt ans servent de cadre pour le maintien d'une disponibilité de terrains sur dix ans et l'élaboration d'une stratégie de services.

La croissance démographique envisagée pour chaque municipalité de palier supérieur doit être définie en premier lieu. Le ministère du Trésor et de l'Économie publie des prévisions démographiques pour les régions, les comtés et les districts.

Dans les comtés et régions où la municipalité de palier supérieur fournit des services enfouis, le palier supérieur, en consultation avec les municipalités locales, détermine la répartition de la croissance démographique parmi les municipalités locales sous sa juridiction.

« Prévisions démographiques pour les municipalités régionales, comtés et districts de l'Ontario jusqu'en 2011 », juillet 1989.

Les prévisions les plus récentes pour les régions, les comtés et les districts ont été publiées dans le bulletin démographique de juillet 1989 par le ministère du Trésor et de l'Économie selon le recensement de 1986. Le bulletin décrit la méthodologie utilisée par le Trésor pour réaliser les prévisions démographiques sous-régionales et fournit des prévisions provisoires jusqu'à l'an 2011.

Il est prévu que ces prévisions seront redressées plus fréquemment pour qu'elles deviennent un outil plus efficace dans l'élaboration de prévisions locales à courte échéance.

Ces prévisions ne comprennent pas les hypothèses précises sur les choix de politiques relatives au développement régional ou à l'emplacement de futures infrastructures. Elles sont fonction d'une extrapolation des tendances passées et des rapports modifiés de sorte à refléter les changements plausibles dans les variables démographiques et les conditions économiques générales.

Les municipalités de palier supérieur peuvent utiliser les prévisions du Trésor. Elles peuvent aussi produire elles-mêmes des prévisions démographiques pour leur territoire.

Bien que les municipalités de palier supérieur jouissent d'une grande latitude dans la détermination de prévisions remplaçant celles comprises dans les prévisions du Trésor, les variations entre les prévisions doivent tenir compte de deux facteurs qui font partie des prévisions du Trésor :

- les changements dans les caractéristiques démographiques de la population
- le changement démographique résultant de la migration nette vers la région ou le comté.

Les prévisions démographiques combinées pour la région et le comté serviront de point de départ pour établir les prévisions au palier inférieur. Les prévisions au palier inférieur seront normalement établies en tenant compte de plusieurs facteurs, dont :

- la possibilité de fournir l'infrastructure et des services
- l'impact de nouvelles possibilités d'emploi

- la quantité de terrains disponibles sur la période d'autorisation d'utilisation du sol comme nouveau développement ou les secteurs existants offrant un potentiel de nouveaux foyers par le biais de l'optimisation domiciliaire
- la demande de croissance reliée à des municipalités voisines à cause d'un accès variable au réseau et corridors de transport
- la composition prévue de foyers dans la communauté élargie à l'intérieur de laquelle se situe la municipalité
- tout autre facteur affectant la communauté qui, à courte échéance, pourrait produire des variations appréciables.

En s'appuyant sur les prévisions démographiques et la gamme de catégories de logements nécessaires en réponse à cette croissance (v. Chapitre Quatre), les besoins en matière de terrains devront donc être calculés à courte, moyenne et longue échéance.

Les terrains identifiés comme projets à l'optimisation contribuent à la réserve de terrains sur dix ans. Dans les municipalités possédant peu de terrains non-aménagés, l'optimisation domiciliaire est la principale façon de répondre à la croissance (voir Chapitre Cinq).

Les services :

Il faudra développer un plan de services qui réponde à la croissance sur vingt ans, et répondre à plusieurs questions pour le faire :

- quelle est la capacité des services actuels en relation avec la croissance à courte, moyenne et longue échéance?
- quelles améliorations sont nécessaires?
- comment seront-elles réalisées et financées à courte, moyenne et longue échéance?
- de quelle façon les requérants de permis d'aménagement contribueront-ils à la prestation des services?

Le contenu des plans de services variera selon que des municipalités possèdent tous les services municipaux ou comptent des territoires dépourvus de services.

Dans le cas de municipalités possédant des systèmes d'épuration des eaux usées, le plan de services devra préciser :

- les agrandissements nécessaires des systèmes en réponse aux prévisions de croissance sur 20 ans;
- les tronçons importants et autres infrastructures telles que stations de pompage pour desservir certains territoires particuliers;
- améliorations et entretien sur une base permanente du système actuel en prévision des futurs besoins de logement;
- les méthodes de financement des améliorations aux services à partir de toutes les zones possibles.

Dans le cas de municipalités desservies par des puits privés et des fosse septiques, le plan de services devrait comprendre :

- les problèmes reliés aux services actuels afin de déterminer s'il faudra fournir tous les services municipaux;
- la façon de répondre à la croissance et de voir si les services municipaux sont nécessaires pour répondre à la densité nécessaire à l'atteinte des objectifs de logements abordables;
- les méthodes de financement des améliorations aux services à partir de toutes les sources possibles;
- les endroits où l'aménagement selon des services privés est acceptable et à quelles densités, déterminées en consultation avec le ministère de l'Environnement.

Disponibilité de terrains et de pâtes :

Cette section touche uniquement les municipalités où des terrains sont en cours de subdivision à des fins de développement. Afin d'assurer une disponibilité de terrains et de pâtes sur trois ans dont les plans de subdivision, les municipalités devront :

- dresser un inventaire des terrains non-aménagés à l'étape de l'approbation de l'ébauche et de l'approbation finale;
- établir des objectifs de demande sur trois ans pour les terrains subdivisés (à réviser annuellement; voir Chapitre Six : le contrôle).

Comme exemple de planification municipale globale de la disponibilité de terrains, voir "Vacant Urban Residential Land Survey : 1988 Update", municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, mai 1989.

Le plan officiel

Disponibilité de terrains :

La déclaration de principes exige qu'une réserve de terrains désignés dans le plan officiel, couvrant une période *minimale* de dix ans, soit disponible en *tout* temps. Les désignations de ces terrains devraient permettre les usages résidentiels et les densités correspondant à la gamme de logements prévus à la section 4 de la déclaration de principes. De cette façon, on évitera de devoir modifier le plan s'appliquant aux terrains ayant une vocation résidentielle durant la période *minimale* de dix ans.

A cette fin, il faudra désigner une réserve *supérieure* aux besoins de dix ans à chaque fois que le plan sera modifié de sorte que la réserve ne soit jamais inférieure à dix ans, à mesure que les terrains affectés au développement résidentiel sont utilisés.

Deux approches sont possibles :

- en supposant qu'un plan soit modifié à tous les cinq ans, une réserve d'au moins *quinze* ans devra être désignée pour chaque modification apportée au plan officiel; ou
- des « terrains résidentiels futurs » au delà de la réserve minimale de dix ans – par exemple jusqu'à 20 ans – pourraient être identifiés. Selon cette approche, les municipalités pourraient reconstituer la disponibilité sur 10 ans en approuvant de façon continue des plans secondaires.

Prestation de services :

Le plan doit aussi préciser comment les besoins en services découlant de la croissance seront comblés sur une période de vingt ans.

Les municipalités de palier supérieur responsables des services enfouis devront fournir des politiques répondant aux besoins en services pour chacune des municipalités à l'intérieur de leur juridiction. Le plan doit aussi préciser comment les besoins en services découlant de la croissance seront comblés sur une période de vingt ans. Dans ce cas, les plans locaux devront s'inspirer du cadre établi dans le plan officiel du palier supérieur et être compatibles avec lui. Dans ces endroits où le palier supérieur n'est pas responsable des services, le plan municipal identifiera la croissance de la population et des foyers, de même que les besoins en matière de services

de façon indépendante.

Dans les régions où certaines municipalités sont complètement dépourvues de services, la région pourrait canaliser la croissance vers les municipalités possédant des services et la décourager dans celles qui n'en possèdent pas jusqu'à ce qu'une stratégie de prestation des services soit élaborée pour les municipalités qui en sont privées.

Les modalités de prestation des services dans le plan officiel varient pour les municipalités disposant de systèmes d'égout et d'adduction d'eau et celles où ces services n'existent pas.

Conformément aux plans de prestation des services, les plans officiels des municipalités devraient :

- comprendre les besoins de planification d'installations importantes comme l'agrandissement d'usines, les échéanciers d'améliorations, sur une période de 20 ans, et indiquer comment ils seront financés; et
- identifier les améliorations aux infrastructures (ex. tronçons et stations de pompage) pour la période couverte par le plan, les délais requis, et indiquer comment ces équipements seront financés.

Dans le cas de municipalités possédant une combinaison de territoires viabilisés et d'autres ne l'étant pas, le plan officiel devrait canaliser l'aménagement vers les terrains viabilisés. Quand les services ne sont pas disponibles partout, le logement abordable additionnel devrait être dirigé vers ces endroits pouvant soutenir un aménagement plus intensif.

Dans les territoires non-viabilisés, le plan officiel devrait :

- traiter toutes les améliorations aux infrastructures proposées par le plan de prestation des services de la même façon que pour les terrains viabilisés;
- désigner des territoires servant à la croissance selon les constatations du plan de viabilité, y compris les densités souhaitables; et
- suggérer une orientation de politique pour la localisation des types de logement abordable à l'intérieur de la municipalité, et définir les critères d'aménagement, y compris les besoins en services,

pour réaliser cet aménagement.

Chaque plan officiel devrait aussi préciser les conditions pouvant affecter la prestation de ces services, comme :

- des besoins administratifs s'appliquant aux demandes d'autorisation d'utilisation du sol
- des contributions financières découlant de demandes d'autorisation d'utilisation du sol.

Disponibilité des terrains et pâtés de maisons :

Le plan officiel doit refléter l'engagement du conseil à maintenir une disponibilité de terrains et de pâtés sur trois ans dans les nouveaux plans de subdivision. Comme la demande de nouvelles unités découlant de nouvelles subdivisions changera à chaque année, il n'est pas nécessaire d'inclure l'objectif précis dans le plan.

Zonage

Le pré-zonage, avant les demandes, n'est pas obligatoire. Il peut cependant contribuer à rationaliser le processus et peut faciliter la réalisation de la gamme complète des catégories de logement dans certains secteurs spécifiques de la municipalité, en éliminant la nécessité du re-zonage lié à l'utilisation spécifique d'un site lors de l'étude de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol.

Administration

Les besoins prévus en services devraient être étudiés à la lumière des prévisions budgétaires quinquennales en immobilisations, conformément aux prévisions et à la planification prévues dans le plan officiel. Quand des améliorations de services seront nécessaires, la municipalité devra chercher à obtenir le financement nécessaire de toutes les sources disponibles, y compris des bénéficiaires de ces services dans le secteur privé, comme les entrepreneurs.

Les municipalités devront collaborer avec l'industrie de l'aménagement pour maintenir une réserve de trois ans en terrains disponibles pour l'aménagement en subdivisions, soit à l'étape de l'approbation de l'ébauche ou à celle de l'enregistrement. Les personnes désireuses de soumettre des demandes et autres devraient pouvoir obtenir les renseignements

nécessaires sur la disponibilité des terrains auprès des administrateurs du plan local.

Le diagramme 2 contient une liste des étapes recommandées concernant la disponibilité des terrains.

Diagramme 2: Disponibilité des terrains

Pour commencer

- prévoir la croissance régionale/démographique
- prévoir les besoins de terrains en tenant compte de :
 - la composition des foyers
 - la densité de l'aménagement
 - le potentiel de services
 - les possibilités d'optimisation
- identifier l'inventaire du territoire subdivisé



Préparation du plan de services

- identifier les améliorations des présentes méthodes de prestation/capacité des services
- déterminer les méthodes de financement
- préparer un plan de mise en oeuvre



Préparation du plan officiel

- désigner une disponibilité minimale de 10 ans
- identifier la densité selon la gamme de logements
- définir les besoins en services sur 20 ans
- fixer un objectif de 3 ans pour les terrains subdivisés



Zonage

- revoir les possibilités de zonage, comme le prézonage; les réserves
- incorporer les meilleures possibilités



Administration

- relier avec le budget quinquennal d'immobilisations
- mettre en oeuvre les méthodes de financement
- administrer la disponibilité de terrains/pâtés
- maintenir un inventaire des terrains subdivisés

La rationalisation du processus d'autorisation d'utilisation du sol constitue un moyen efficace de contrôler un des facteurs qui influence le prix de nouveaux logements. La rationalisation devrait réduire les retards et l'incertitude du processus. En éliminant le dédoublement et autres pertes de temps qui ont pu s'incruster dans le système au fil des années, la rationalisation permettra au système de répondre plus efficacement aux besoins en logement.

La déclaration de principes demande aux municipalités de définir des procédures et des échéances pour chaque étape du processus de planification.

Pour commencer

Le ministère des Affaires municipales publiera une série de directives visant à rationaliser le processus de planification.

Ces directives identifieront des moyens d'augmenter l'efficacité du processus d'autorisation d'utilisation du sol, dont :

Consolidation de demandes connexes afin d'éliminer le dédoublement :

- Dans certains cas, l'étude séquentielle des demandes (plan officiel, zonage, plan de subdivision, etc.) pourrait être amalgamée. Un examen approfondi de la proposition avant son approbation pourrait faciliter la décision de traiter certaines demandes de façon simultanée.

Création d'une fenêtre pour les demandes :

- La centralisation des services au comptoir peut éliminer des pertes de temps pour le requérant et éviter les oublis découlant parfois de la décentralisation des sources d'information. Des kiosques simplifiés d'information ou de référence ou un comptoir central qui réunit les professionnels de tous les départements impliqués dans l'octroi de permis sont des techniques efficaces pour ce faire.

Établissement de meilleures communications :

- Il peut être possible d'améliorer le processus de planification de façon immédiate au niveau local en utilisant des télécopieurs ou des ordinateurs

pour transmettre l'information de façon plus rapide.

Définition d'échéanciers pour les principales étapes du processus :

- Le temps consacré à chaque type de demande d'autorisation d'utilisation du sol à l'intérieur du processus d'autorisation d'utilisation du sol peut être diminué en réduisant autant que possible chaque étape importante, par exemple en fixant des limites strictes pour la communication de commentaires quand des demandes sont soumises à d'autres.

Pour de plus amples renseignements, voir :

« Processus de planification et d'approbation du développement : vers un système de planification plus efficace - Rapport du comité directeur AMO/Industrie/Gouvernement », les ministères des Affaires municipales et du Logement.

Afin de réaliser des économies de temps importantes, la municipalité devra procéder à l'examen de tout le processus de planification afin de déterminer son fonctionnement et les personnes impliquées. Pour ce faire, une municipalité devra voir comment les composantes suivantes sont intégrées dans le processus municipal de planification :

- Quelles démarches successives le requérant doit-il accomplir pour chaque catégorie de demande?
- Comment s'intègrent les différents types de demandes (c'est-à-dire le plan officiel, la subdivision, le zonage)?
- Quel rôle joue chaque département municipal?
- Quelles approbations peuvent être confiées à un palier municipal inférieur, un comité du conseil ou un responsable municipal? (voir : directive 3 de la Loi sur la planification).
- Quelles autres agences ou autorités gouvernementales sont impliquées dans le processus?
- Comment le public est-il consulté dans le processus et les groupes intéressés, dont ceux ayant besoin de logement, sont-ils impliqués efficacement?
- Qui est consulté et pourquoi?
- Quelles sont les exigences touchant l'affichage et les réunions?
- Quelles composantes ne relèvent pas de la compétence municipale?
- Comment les étapes sont-elles reliées?

• Une organisation plus efficace est-elle possible?

Les conclusions de cette étude devraient fournir un aperçu du fonctionnement de chaque étape du processus d'autorisation d'utilisation du sol dans la municipalité et la durée de chaque étape.

Des échéanciers réalistes d'examen peuvent réduire l'incertitude du requérant quant à la prévision des dates de conclusion, tout en fournissant au personnel des délais plus stricts. Si les délais accordés sont trop généreux, il n'existe pas de motivation pour le personnel ou les responsables municipaux d'agir rapidement. Si ils sont trop rapprochés, ils ne pourront être respectés.

Certaines circonstances particulières, comme des questions environnementales liées à certains projets précis, peuvent empêcher le traitement de demandes à l'intérieur des délais prescrits. Il est cependant possible de prévoir une proportion de demandes devant se conformer aux délais.

Plan officiel

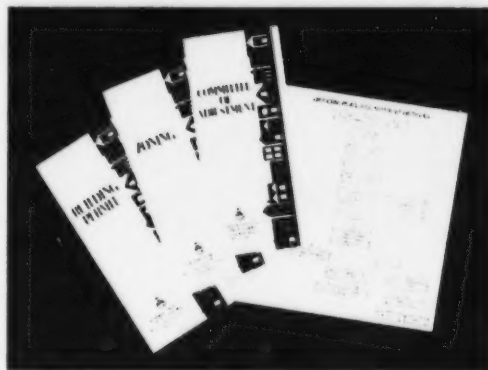
Le conseil municipal devrait ensuite s'engager dans le plan officiel à respecter le processus rationalisé d'autorisation des demandes comprenant les échéanciers et, s'il y a lieu, les objectifs de réalisation de ces échéanciers pour chaque type de demande.

Par exemple, la déclaration de principes du plan officiel pourrait indiquer que le conseil s'engage à traiter les différentes catégories de demandes d'autorisation d'utilisation du sol selon les délais suivants : modifications importantes au plan officiel, ex. : des plans secondaires – 80 pour cent en neuf mois; modifications mineures au plan officiel, ex. : reliés à un site particulier – 90 pour cent en six mois. Les échéanciers et les objectifs peuvent varier d'une municipalité à l'autre selon cette analyse.

Administration

Les directives fonctionnelles devront être adoptées par une résolution du conseil et distribuées aux autres départements municipaux, à l'industrie de l'aménagement et au grand public afin que tous les intervenants comprennent le processus municipal

et la façon dont il correspond aux autres approbations exigées aux autres paliers du gouvernement municipal ou provincial.



La préparation et la distribution d'organigrammes ou autres outils de description du processus d'approbation sont des moyens efficaces pour informer ceux qui participent à l'approbation d'une demande de leurs responsabilités.

Le diagramme 3 contient une liste des étapes recommandées concernant la rationalisation.

Diagramme 3: **Rationalisation**

Pour commencer

- examen du processus d'autorisation actuel pour déceler les causes d'inefficacité



Élaborer des directives fonctionnelles

- procédures pour chaque type de demande
- objectifs fondés sur les échéanciers proposés



Plan officiel

- inclure l'engagement à l'endroit des directives fonctionnelles et les échéanciers propres aux objectifs



Administration

- adoption des directives fonctionnelles par le conseil
- préparation de matériel explicatif à des fins de distribution
- contrôle des processus actuels

Dans plusieurs communautés ontariennes, différents facteurs ont réduit les choix de logement. La croissance des foyers et leur composition ont changé, la population vieillit et le nombre de petits foyers a augmenté considérablement. La disponibilité de logements n'a pas répondu adéquatement à ces besoins. Pour restaurer l'équilibre dans le logement, la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement offre aux planificateurs municipaux la possibilité d'utiliser les outils de programmes et de politiques déjà à leur disposition pour susciter le développement d'une large gamme de catégories de logements, y compris les logements à prix abordable.



À l'intérieur de la gamme de catégories de logements, la politique exige que les municipalités, d'ordre général, réservent un *minimum* de 25 pour cent de toutes les nouvelles unités résidentielles au logement à prix abordable. L'objectif du logement abordable doit être atteint par la production de nouvelles unités grâce au nouvel aménagement résidentiel et l'optimisation domiciliaire. Il faut noter que les unités produites par la transformation de la réserve de logements actuels en appartements secondaires, en chambres, en pensions ne sont pas considérées comme faisant partie de l'objectif de logement abordable; ces types de logement, cependant, devaient être encouragés, conformément au Chapitre Cinq, afin de fournir un large éventail de types de logement. Voir l'article 4.2 de la déclaration de principes.

Pour commencer

Tel que précisé dans le Chapitre Deux – La disponibilité de terrains – les municipalités doivent prévoir leur croissance à courte (trois et cinq ans), moyenne (dix ans) et longue échéance (20 ans).

Pour une description de l'analyse des besoins en logement voir « Directives pour le programme de déclaration de principes sur le logement municipal », ministère du Logement. Conformément à l'article 3(a) de la Loi sur l'aménagement du logement, le ministre du Logement dispense des subventions d'étude pour faciliter la préparation et la révision d'une déclaration de principes sur le logement municipal.

La déclaration de principes sur le logement municipal définit le rôle de la municipalité dans la fourniture et le maintien de logements. La déclaration est utilisée pour entreprendre les études de référence identifiant les besoins en matière de logement. Les résultats doivent apparaître dans le plan officiel et les modifications au zonage pour répondre aux exigences de cette déclaration de principes.

Ces prévisions doivent comprendre des prévisions quant à la taille des foyers, leur composition et le niveau des revenus, selon les prévisions de croissance des municipalités, pour l'éventail complet des foyers qui auront besoin d'un logement sur une période d'au moins dix ans. Cette analyse des besoins et de la demande de logement devrait faire partie d'une déclaration municipale de principes sur le logement.

Le ministère du Logement publie des prévisions sur les foyers selon les régions et les comtés qui s'appuient sur les données du ministère du Trésor et de l'Économie et les prévisions sous-provinciales pouvant servir de point de départ aux municipalités. Les renseignements peuvent être utiles dans la définition de prévisions locales.

Une fois les prévisions des besoins et de la demande de logement établies, on devra étudier toutes les possibilités pour la création de la gamme complète des catégories de logements pouvant combler les besoins, y compris :

- nouvelle construction d'unités de taille, catégorie et densité spécifiques;
- unités fournies par le biais de l'optimisation domiciliaire, comme :
 - les appartements secondaires
 - les maisons de chambres ou de pension
 - le réaménagement ou la transformation d'édifices non-résidentiels.

Les municipalités n'ayant pas de terrains en réserve devront avoir recours à l'une ou plusieurs de ces formes d'optimisation.

Le ministère du Logement publiera annuellement un Bulletin d'information définissant la limite supérieure de ce qui peut être considéré comme logement abordable (niveaux de prix de vente et de loyer) et les revenus correspondants.

Le logement abordable comprend, par définition, tout logement subventionné identifié par le ministre du Logement comme logement abordable. À la publication de la déclaration de principes, cela comprenait le logement subventionné en vertu de tout programme fédéral ou provincial à but non-lucratif. Tout nouveau programme de logement sera identifié par le ministre dans le bulletin d'information annuel ou, au besoin, par avis séparé.

Logement abordable

La proportion et la catégorie de logements abordables à fournir dans la municipalité devraient être déterminées en trois étapes :

- détermination des besoins;
- identification des catégories de logements abordables possibles; et,
- identification de la combinaison de logements marché/subventionné qui répondra aux besoins.

Détermination des besoins :

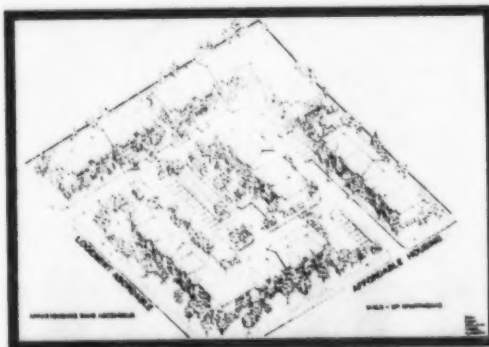
- Se référer aux seuils de revenus et de prix maximum de logement abordable pour la région de logement identifiée dans le bulletin d'information.
- En utilisant le modèle d'analyse décrit dans « Directives du programme de déclaration de principes sur le logement municipal ».
- Prévoir, à courte, moyenne et longue échéance, le nombre, la composition et la taille des foyers ayant besoin d'un logement à l'intérieur des 60 pour cent inférieurs de la répartition des revenus pour la région de logement.
- Évaluer les besoins et la demande pour des logements subventionnés;
- Si les besoins de nouveaux logements abordables sont supérieurs à 25 pour cent de toutes les nouvelles unités résidentielles, définir un objectif plus élevé de logement abordable pour répondre à ces besoins. Dans tous les cas, l'objectif minimum doit être de 25 pour cent, quelle que soit la proportion disponible de logements

abordables.

Identifier les catégories de logements abordables

Logement privé :

- En consultation avec l'industrie, analyser les prix et loyers projetés du marché pour les différentes catégories de logement (ex. unifamiliale maison en rangée, appartement) qui pourraient être produits par le secteur privé pour subvenir aux besoins des ménages dont les revenus sont parmi les 60 pour cent les plus bas dans la répartition des revenus pour cette région de logement.
- Analyser les prévisions de prix et de loyers du marché pour les différentes catégories de logements. En tenant compte de l'impact de la valeur des terrains, des densités, de la dimension des unités et des barèmes de construction sur le prix du marché. Cela peut se faire en partie en étudiant les catégories comparables de logements construits dans la municipalité ou dans des endroits voisins et ayant des valeurs similaires sur le marché.
- En se fondant sur l'analyse des prix du marché, confirmer les types de logements qui pourraient être abordables pour les foyers situés dans les 60 pour cent les plus bas de la répartition des revenus.



Logement subventionné :

- Définir les formes physiques des logements, selon le type d'unité, les dimensions et la densité qui pourraient répondre à la demande prévue en logements subventionnés.



Identifier les catégories et l'agencement de logement marché/subventionné à consacrer au logement abordable :

- prévoir au moins à courte et à moyenne échéance le nombre d'unités de différents types de logements marché/subventionné qui devraient être aménagés pour atteindre les objectifs de logement abordable identifiés plus haut;
- Cela peut se faire en :
 - déterminant la proportion de logements abordables pouvant être fournis par le secteur privé et les besoins qui seraient ainsi comblés;
 - déterminant la proportion de logements abordables qui pourrait être comblée par des logements subventionnés;
- Déterminer les catégories de logements subventionnés/marché qui devront être aménagés pour atteindre les objectifs de logement abordable. Compte tenu des conditions du marché dans plusieurs municipalités, ces logements peuvent être



très différents de ceux produits dans la municipalité, à l'heure actuelle.

- Là où *plus* de 25 pour cent des nouvelles unités résidentielles peuvent être produites à des prix abordables, l'objectif municipal devra être accru pour refléter la capacité du marché local de fournir, aujourd'hui comme dans le passé, *plus* de logements abordables que l'objectif minimal de 25 pour cent stipulé dans la déclaration de principes.

Plan officiel

Le plan officiel doit préciser les densités et les usages convenables qui permettront la création de la gamme complète des catégories de logements nécessaires pour que la municipalité puisse répondre aux besoins de la communauté. Le plan doit préciser où et comment la gamme de logements, dont les logements abordables, sera réalisée.

Le plan officiel devrait aussi indiquer comment la municipalité entend répartir le logement abordable à l'intérieur du nouvel aménagement résidentiel et de l'optimisation domiciliaire.

Trois approches peuvent être envisagées : aménagement global; site par site; ou une combinaison des deux.

L'aménagement global :

- Les municipalités peuvent répartir la gamme des catégories de logements, y compris ceux qui doivent être abordables en vertu d'une planification globale. De cette façon, les municipalités pourront répartir les différents types de logements dans la communauté, tout en plaçant certaines catégories de logements comme le logement de haute densité, à proximité des services et des installations nécessaires, dont les moyens de transport. La documentation d'appui au plan officiel et ses modalités devaient cependant préciser comment l'objectif de logement abordable pourra être atteint grâce à la gamme des catégories de logement découlant du plan global.

La détermination site par site :

- Une approche selon le principe site par site exigerait des politiques du plan officiel qui détermineraient comment les demandes individuelles peuvent donner lieu à des logements abordables. Ces

politiques devraient décrire :

- comment l'aménagement de chaque site contribuerait à l'atteinte des objectifs de logement abordable;
- les critères utilisés par la municipalité pour l'examen des demandes d'autorisation tels que l'agencement de catégories d'unités ou la proportion de logements subventionnés par le gouvernement et l'échéancier de réalisation; et,
- quelle information serait fournie par le requérant pour démontrer le caractère abordable des unités résidentielles dans la proposition d'aménagement comme par exemple une analyse du marché décrivant la valeur marchande estimée des unités proposées.

• Cette approche permet à une municipalité de planifier l'aménagement de certaines densités et catégories à certains endroits en maintenant la possibilité de définir la composante de logement abordable d'une proposition par l'utilisation d'instruments comme l'octroi de boni de densité en vertu de l'article 36 de la Loi sur l'aménagement sur certains sites.

• Afin d'atteindre ses objectifs de logement abordable, une municipalité peut stipuler que l'aménagement d'une certaine taille ou d'une certaine catégorie, dans certains endroits, constituera des logements abordables. Par exemple, une municipalité pourrait exiger que les aménagements de plus de 100 unités comprendront une proportion de logements abordables. Cette proportion devrait être suffisamment élevée pour que l'objectif municipal global soit atteint. Autrement, la municipalité devra prendre des mesures supplémentaires pour produire des logements abordables dans des aménagements plus petits.

Les politiques de mise en œuvre du plan officiel permettent l'utilisation d'instruments de planification qui favorisent la réalisation d'une gamme de catégories de logements et la répartition de cette gamme sur l'étendue de la communauté et selon un échéancier raisonnable. Les modalités de réserve

et de boni contenues dans les articles 35 et 36 de la Loi sur l'aménagement sont des instruments qui peuvent s'avérer utiles.

Les modalités de réserve peuvent servir à échelonner l'aménagement de façon à ce que la composante de logement abordable soit réalisée avant ou en même temps que d'autres composantes du territoire aménagé. De la même façon, ces modalités peuvent assurer que la gamme complète des catégories de logements dans un territoire aménagé soit réalisée en fonction d'un échéancier qui correspond aux objectifs municipaux pour la même période. L'approche de réserve peut assurer que le logement abordable ou de haute densité ne soit pas retardé. Le zonage pourrait être activé par la simple suspension de la modalité de réserve, sans qu'une autre forme d'autorisation ne soit nécessaire.

Les modalités de boni, qui offrent des encouragements au secteur privé peuvent être utilisées pour réaliser des objectifs spécifiques de logement abordable. Cela est particulièrement utile aux municipalités qui veulent stimuler la production de logements subventionnés par le gouvernement sur des sites ou des régions précis, la production de logements subventionnés pouvant devenir une condition à l'octroi de bonis de densité en vertu du règlement de zonage.

Zonage

Dans plusieurs cas, les règlements de zonage sont devenus des obstacles à la création de choix de logements dans une communauté. Ils devraient être revus pour assurer que les engagements du plan officiel pour la concrétisation de la vaste gamme de catégories de logements soient respectés. Pour y arriver, les municipalités doivent :

- revoir les catégories de zonage existantes et créer, lorsque nécessaire, de nouvelles catégories de zonage qui permettraient la réalisation de la gamme de catégories de logements requise dans la municipalité et autorisée dans le plan officiel;
- revoir les critères de zonage s'appliquant aux différentes formes de logements pour s'assurer que les critères soient compatibles aux usages résidentiels aux densités, tailles et configurations nécessaires pour répondre à la gamme des besoins en matière de logement dans la communauté. Les critères à

Pour une explication des règlements sur la réserve et les bonis, voir la directive 8 de la Loi sur l'aménagement, ministère des Affaires municipales.

envisager incluent (mais non exclusivement) :

- la dimension des terrains
- la superficie
- la densité
- le stationnement
- les règlements de bordure
- La déclaration de principes interdit spécifiquement aux municipalités d'inclure des critères minimaux pour les dimensions d'unités qui dépasseraient ceux prescrits par le Code du bâtiment de l'Ontario. La meilleure façon d'y arriver est d'éliminer les modalités sur les dimensions minimales de ces règlements. Cependant, si des municipalités désirent inclure des dimensions minimales d'unités dans leurs règlements à des fins d'information, les dimensions d'unités ne devraient pas dépasser la dimension totale des pièces définie dans le Code du bâtiment de l'Ontario pour la catégorie d'unité permise par le règlement.

Les municipalités ne sont pas tenues de procéder au pré-zonage de *tous* les terrains ou sites utilisés aux fins autorisées dans le plan officiel, à l'exception des formes d'optimisation domiciliaire prévues au Chapitre 5. Pour différentes raisons, les municipalités peuvent définir des critères de zonage spécifiques à certains sites ou endroits, à un moment ultérieur du processus, comme par exemple après une revue globale des critères de formes construites ou lorsque des demandes d'autorisation sont soumises pour des aménagements individuels.

Mais, lorsque les critères d'aménagement s'appliquent à certaines localités ou zones sont connus, ils devraient être incorporés au règlement lorsque la révision globale est entreprise.

Lorsque des modalités de retenue sont appliquées, elles doivent être incorporées aux règlements de zonage pour mettre en oeuvre les politiques d'échelonnement du plan officiel. En plus de servir à échelonner l'aménagement et à produire la gamme de catégories de logements, les modalités de retenue peuvent être utilisées pour faire le pré-zonage d'aménagements avant que certaines conditions aient été respectées, comme la disponibilité des services. Quand les services deviennent disponibles, les modalités de revenu peuvent être retirées. (voir aussi la sous-section zonage du Chapitre Cinq :

l'optimisation domiciliaire.)

Le règlement de zonage peut aussi comprendre des zones de boni dans lesquelles des densités et hauteurs plus élevées sont permises, à certaines conditions, comme la fourniture de logements abordables (voir directive 8 de la Loi sur l'aménagement).

Administration

Le processus municipal d'autorisation d'utilisation du sol doit être organisé de façon à mettre en oeuvre les politiques du plan officiel et du règlement de zonage, afin d'atteindre les objectifs de la déclaration de principes. Ceci doit comprendre :

- La mise en œuvre d'instruments de planification comme les bonis et les modalités de retenue de la Loi sur l'aménagement;
- La négociation de demandes d'autorisation du sol; et
- Le lien entre les demandes d'autorisation et la fourniture des services en temps utile.

Les responsables de la planification locale devront acquérir une bonne connaissance du marché du logement local afin de déterminer si la gamme des catégories de logements proposées à la municipalité, y compris le logement abordable, répond à l'objectif de la déclaration de principes.

Le diagramme 4 contient une liste des étapes recommandées concernant la gamme des catégories de logements.

Diagramme 4: **Gamme des catégories de logements**

Pour commencer

- La déclaration de principes sur le logement municipal doit identifier :
 - taille du foyer, sa composition
 - besoins et demande en logement
 - prix
 - options possibles de logement
- Logement abordable - déterminer :
 - besoins pour 0-60 pour cent de la population
 - types possibles de logement
 - agencement marché/subventionné

Plans officiels

- préciser les densités appropriées et les usages pour la gamme des catégories de logements
- identifier comment cette gamme sera réalisée
- politique de mise en œuvre pour réaliser la gamme des catégories de logements

Zonage

- éliminer les obstacles
- examen pour s'assurer que les engagements dans le plan officiel peuvent être respectés
- modalités de mise en œuvre, ex. : réserve et boni

Administration

- mise en œuvre selon le processus d'autorisation
- instituer les outils de la Loi sur l'aménagement
- prestation des services

L'optimisation domiciliaire peut fournir de nouvelles unités résidentielles dans les secteurs aménagés de la communauté, de diverses façons. L'optimisation va de la transformation et l'aménagement sur une petite échelle, des édifices existants afin de créer des appartements accessoires ou des chambres supplémentaires, des maisons de pension ou de chambres, jusqu'aux transformations majeures de structures non-résidentielles ou du réaménagement de certains sites.

Il existe déjà dans nos communautés un investissement important sous la forme de routes, de services, d'édifices et encore plus. Dans plusieurs municipalités, l'infrastructure lourde (ex. routes, égouts) et légère (ex. écoles) pourraient accommoder encore davantage de foyers. Afin de créer les logements requis par les communautés, il faudra faire le meilleur usage possible de *toutes* les ressources.



Pour commencer

Le processus d'identification des possibilités d'optimisation est décrit dans *les Directives pour le programme de déclaration de principes sur le logement municipal* mentionnés au Chapitre Quatre. Les directives définissent les étapes suivantes pour identifier le potentiel de création d'unités à partir de l'optimisation domiciliaire. Pour de plus amples renseignements, consultez les directives.

Identifier les tendances passées dans les zones résidentielles

L'identification des gains et pertes d'unités résidentielles dans des zones spécifiques aide à déterminer la disponibilité de logement et les tendances passées dans la demande de diverses catégories de logements dans chaque secteur. Cela comprend l'identification :

- des maisons unifamiliales converties en logements partagés ou en nouvelles unités individuelles légalement ou illégalement;
- la quantité de maisons de chambres ou de pension converties en logements unifamiliaux;
- la quantité de maisons à prix abordables démolies pour permettre le développement commercial ou la construction de logements de luxe;
- la façon dont cela a touché l'équilibre du logement à l'intérieur de la municipalité;
- une revue de la demande passée pour diverses catégories de logements dans certains secteurs.

La disponibilité éventuelle pour l'optimisation

Cette étape identifie les endroits possédant le potentiel physique de recevoir des unités additionnelles. Cela comprend un inventaire des :

- endroits possédant les services (y compris les infrastructures lourdes comme l'eau et les égouts, de même que les établissements comme les écoles) pouvant accueillir de nouveaux foyers;
- endroits où l'amélioration ou la réhabilitation de services ou installations pourrait sans peine augmenter le potentiel d'optimisation domiciliaire.
- sites vacants ou édifices existants (résidentiels et non-résidentiels) qui pourraient fournir un espace additionnel pour des unités résidentielles.

Le potentiel pour chaque type d'optimisation domiciliaire dans des endroits convenables doit être étudié.

L'inventaire des sites possédant le potentiel physique correspondant à des fins résidentielles devrait être évalué en fonction d'autres facteurs, tels que les contraintes environnementales inhérentes au site et la possibilité de surmonter ces contraintes.

La demande possible d'optimisation

Cette étape identifie les foyers ayant besoin de logements, parmi les besoins globaux analysés dans la déclaration de principes sur le logement municipal, et quels besoins des foyers peuvent être comblés par les différentes formes d'optimisation domiciliaire. Les foyers monoparentaux à faibles revenus, par exemple, seraient peut-être mieux servis par des maisons de chambres ou de pension. Les foyers sans famille pourraient profiter d'appartements complémentaires ou de petites unités dans des espaces industriels convertis.

Comparaison de l'offre et de la demande

Une comparaison des unités pouvant être fournies par l'optimisation et de la demande possible d'optimisation démontrera :

- jusqu'où l'optimisation pourra répondre à la demande globale de logement;
- où la disponibilité de diverses catégories d'optimisation répondra à la demande potentielle;

Plan officiel

Le plan officiel doit identifier et réserver à un usage résidentiel ces endroits possédant un potentiel d'optimisation domiciliaire et où il existe une demande pour les unités selon l'étude citée précédemment.

Les politiques créant des obstacles inutiles à l'optimisation devraient être éliminées. Les types de modalités qui devraient être éliminés comprendraient par exemple :

- les appartements complémentaires, les chambres et pensions qui ne sont autorisés que :
 - selon une analyse individuelle;
 - dans certains secteurs, ex. – routes artérielles;
 - sujets au re-zonage;
 - dans les vieux quartiers d'une municipalité ou les plus vieux logements;
 - à l'extérieur des secteurs traditionnellement de faible densité.

Voir : pour une étude plus poussée de l'effet des règlements d'aménagement sur les opinions d'optimisation :

« Parking and Accessory Apartments : A Metro Toronto Case Study », Ministère du Logement. Révisé le 31 mars 1988.

« Study of Residential Intensification and Rental Housing Conservation », Volumes 1 et 8. Ministères des Affaires municipales et du Logement. Mars 1983.

« In Your Neighbourhood », Ministère du Logement. Révisé le 31 mars 1988.

- Le réaménagement/le bâtiment intercalaire qui n'est permis que :
 - si la stabilité du quartier peut être maintenue;
 - comme faible priorité en relation avec d'autres usages, ex. industriel/commercial
- des transformations/additions qui ne sont autorisées que lorsque la façade extérieure n'est pas modifiée;
- des types particuliers d'optimisation qui sont assujettis à des critères élevés, tels :
 - des critères de stationnement exagérés pour l'usage proposé;
 - des critères onéreux de superficie des unités (ne pouvant maintenant dépasser les critères minimum de dimensions d'unités contenus dans

le Code du bâtiment de l'Ontario.)

Le plan officiel devrait :

- désigner et fournir des politiques pour les endroits où chaque forme d'optimisation domiciliaire est permise. Les formes spécifiques d'optimisation domiciliaire qui doivent être autorisées dans certains endroits spécifiques devraient être identifiées expressément comme usages sanctionnés dans la désignation appropriée du plan officiel;
- consacrer des endroits déjà propices à l'optimisation à l'aménagement résidentiel concentré. Ceci ne s'appliquerait qu'aux secteurs possédant la capacité de services nécessaires;
- préciser les modalités d'usage et de densité permettant la construction de la gamme des catégories de logements (conformément à ceux identifiés dans la section 4) dans chaque secteur;
- définir les conditions s'appliquant à l'optimisation domiciliaire dans chaque secteur désigné, ex. :
 - comment les règlements de stationnement pourront être observés;
 - les critères environnementaux à respecter;
 - les considérations d'aménagement du site, etc.;
- désigner des secteurs d'amélioration communautaire permettant l'amélioration des services/installations là où ils ont déjà été identifiés comme des empêchements à l'optimisation.

Zonage

Comme pour le nouvel aménagement résidentiel, il pourrait ne pas être souhaitable de faire le pré-zonage de tous les terrains pour permettre les diverses formes d'optimisation domiciliaire quand le plan officiel désigne des terrains à vocation résidentielle. Les municipalités voudront peut-être, en particulier, étudier séparément chaque site pour déterminer si les critères de formes construites devaient s'appliquer aux sites individuels avant d'appliquer des critères de zonage détaillés là où le plan officiel autorise les transformations, le bâtiment intercalaire ou le réaménagement.

Cependant, dans le cas d'appartements complémentaires, de chambres, de pensions là où ces usages sont autorisés par le plan officiel, ceux-ci devraient être considérés de bon droit dans le règlement de zonage sans qu'on impose l'obtention d'autorisation ou des modifications des règlements

de zonage. Les obstacles qui entravent spécifiquement certains types d'optimisation domiciliaire, comme les restrictions sur l'âge des logements et les secteurs généraux où l'optimisation pourrait avoir lieu, devraient être éliminés du règlement.

En définissant le zonage de nouveaux aménagements, les mêmes principes devraient s'appliquer uniquement dans les secteurs existants. Bien que le potentiel d'optimisation pour des aménagements relativement nouveaux puisse être réduit par la disponibilité et la capacité des services, le zonage en fonction d'une future optimisation dans les nouveaux endroits d'aménagement devrait prévoir cette possibilité lorsque le plan officiel en a identifié le potentiel. On devrait notamment éliminer du règlement les prohibitions et empêchements propres à une future optimisation, comme les restrictions sur la création d'appartements complémentaires construits après une certaine date.

Il est important de souligner que le 27 février 1989, un nouvel article fut incorporé à la Loi sur l'aménagement du territoire qui interdit formellement les règlements faisant la distinction entre personnes ayant des liens de parenté et celles n'en ayant pas en rapport à l'occupation d'un édifice ou d'une structure.

Projet de loi 128, une loi amendant la Loi sur l'aménagement du territoire, 1983 (Chapitre 5, Statut de l'Ontario, 1989).

« 34a. (1) L'autorité de promulguer des règlements en vertu des articles (1) et 37(1) n'inclut pas l'autorité de promulguer des règlements qui distinguent entre personnes ayant des liens de parenté et des personnes n'en ayant pas en rapport à l'occupation d'un édifice ou d'une structure.

(2) Une modalité dans un règlement qui distingue entre personnes ayant un lien de parenté et des personnes n'en ayant pas en rapport à l'occupation d'un édifice ou d'une structure cesse d'avoir effet la journée de la mise en vigueur de cet article. »

Dans le passé, les municipalités ont pu utiliser ce genre de définitions pour réglementer l'utilisation de maisons de chambres ou de pension, de même que les arrangements informels à l'intérieur d'une

unité de logement.

Dorénavant, les municipalités devront inclure les définitions de maisons de chambres et de pension dans leurs règlements de zonage afin de permettre cette utilisation et de traduire ce changement législatif. Les municipalités, en compagnie de leurs conseillers juridiques, devraient passer en revue les définitions actuelles et celles qui sont proposées touchant les maisons de chambres et de pension à la lumière des dispositions de la Loi 128, la Charte des droits et le Code des droits de la personne de l'Ontario. La Charte et le Code interdisent la discrimination ayant pour effet d'exclure des groupes identifiables.

Les définitions précises peuvent varier d'une municipalité à l'autre, mais la définition devrait habituellement viser l'usage plutôt que l'usager, et les critères physiques pour décrire les maisons de chambres et de pension.

En rédigeant des définitions locales, les municipalités devraient veiller à ne pas réglementer indirectement les arrangements informels de partage d'une unité de logement comportant un droit unique d'occupation.

On peut aussi permettre les maisons de chambres, de pension et d'hébergement visées par l'article 208 (61) de la Loi municipale.

Réglementation des maisons de logement. Article 208 (61), Loi municipale, Statuts refondus de l'Ontario, 1980, chapitre 302.

61. Pour assujettir à l'obtention de permis, réglementer et régir les pensions de famille et leurs patrons; pour révoquer les permis.

a) Pour l'application de la présente disposition, l'expression « pension de famille » s'entend des maisons de soins infirmiers et des maisons, bâtiments ou parties de ceux-ci où des personnes prennent pension ou sont hébergées ou logées à titre onéreux, à l'exception des hôtels, hôpitaux, maisons de soins infirmiers, foyers pour les jeunes ou les personnes âgées et institutions qui sont assujettis à l'obtention d'un permis, approuvés ou surveillés en vertu d'une autre loi générale ou spéciale.

b) Le règlement municipal adopté en vertu de présent article peut prévoir l'assujettissement à l'obtention de permis, la réglementation et la régie d'une ou de plusieurs catégories de pensions de famille ou de patrons de pensions de famille, et peut prévoir la délivrance et la révocation de permis pour une ou plusieurs catégories de pensions de famille, par le conseil local de santé; il peut interdire d'utiliser les lieux visés par le permis à d'autres fins que celles pour lesquelles le permis a été délivré, et peut fixer les droits exigibles pour l'obtention d'un permis pour une ou plusieurs catégories de pensions de famille conformément à une échelle pour chaque catégorie ou le nombre de pensionnaires que la pension de famille est autorisées à recevoir.

c) Le règlement municipal adopté par le comté en vertu de la présente disposition ne s'applique pas à la municipalité locale dans laquelle un règlement municipal du conseil local visant la ou les mêmes catégories de pensions de famille est en vigueur. L.R.O. 1980, chap. 302, art. 208, disp. 59 à 61.

Le diagramme 5 contient une liste des étapes recommandées concernant l'optimisation.

Diagramme 5: **Optimisation**

Pour commencer

- identifier les tendances passées
- identifier l'offre/demande potentielles



Plans officiels

- éliminer les obstacles
- désigner les territoires et sites aménagés
- identifier les possibilités de nouvel aménagement



Zonage

- éliminer les règlements et modalités de zonage prohibitifs
- adopter des critères facilitant l'optimisation
- droits relatifs aux appartements complémentaires



Administration

- administrer et contrôler en fonction de la gamme des catégories de logements

En vertu de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement, la municipalité et la province jouent toutes deux un rôle important dans le contrôle de l'équilibre du logement en Ontario. L'objectif de cette section est d'aider les municipalités à contrôler leurs procédures.

Pour commencer

Pour contrôler de façon efficace les plans de logement à courte, moyenne et longue échéance, il sera utile de mettre au point un inventaire des terrains devant servir au logement comme point de départ.

Les activités de contrôle au palier supérieur utiliseront comme source d'information principale les données de contrôle du palier inférieur. Les municipalités de niveau supérieur ayant des responsabilités de services et/ou des plans officiels aideront à assurer une disponibilité de terrains pour logements sur une période de 10 ans en contrôlant :

- les taux d'utilisation des terrains locaux
- l'inventaire des terrains résidentiels désignés dans les plans locaux
- le surplus de terrains disponibles
- les problèmes de viabilité
- la disponibilité de terrains approuvés et enregistrés (là où le palier supérieur a la responsabilité de l'approbation)
- la réalisation des échéances pour les approbations d'aménagement au niveau du palier supérieur

L'analyse des résultats du contrôle devrait être utilisée par le palier supérieur pour réviser ses déclarations de principes sur le logement municipal et son plan officiel et exiger des modifications aux plans officiels et règlements de zonage locaux, si nécessaire, conformément à l'article 27 de la Loi sur l'aménagement, afin de s'assurer que les documents d'aménagement locaux concordent.

De la même façon, le palier inférieur contrôlera chacun de ces domaines. En plus, il contrôlera :

- la gamme des catégories de logements qui sont aménagés
- les prix du logement abordable

Les sources de renseignements comprennent les plans officiels locaux, les relevés, les dossiers locaux

de zonage et de construction, les registres d'évaluation et de propriété, les plans de subdivisions et de condominiums.

Il faudra aussi déterminer la quantité de terrains utilisés progressivement de la façon suivante :

- vérifier les dossiers de construction et les demandes d'aménagement, y compris les subdivisions et les condominiums, et étudier les unités regroupées selon la densité, la taille et les catégories de constructions, à mesure que les terrains sont aménagés;
- maintenir un dossier permanent des lots et des pâtés de maisons sur les plans de subdivisions à mesure que leur ébauche est approuvée et enregistrée. Là où des pâtés de maisons sont destinés à la construction en condominiums, le nombre d'unités sera considéré comme faisant partie de la réserve future d'unités;
- comparer la réserve de terrains qui reste à la consommation prévue, c'est-à-dire découlant des besoins de terrains identifiés dans le plan officiel.

Ce procédé de contrôle est aussi important pour la gamme des catégories de logements. Pour toute réserve de terrains, les catégories précises de nouveaux logements créés devraient être contrôlées. Dans le cas de logements abordables, le prix de vente des maisons et les taux du marché pour la location de logements devraient être contrôlés et comparés aux prévisions du plan officiel afin d'assurer que les objectifs de logements abordables soient respectés. Le ministère du Logement analysera et publiera les données sur le prix de vente de nouvelles maisons par municipalité au moins une fois l'an.

Enfin, il faudrait établir un système permettant de mesurer le temps consacré à traiter les demandes d'aménagement et comparer ces échéanciers aux périodes de temps précisées dans le plan officiel.

Plan officiel

Le plan officiel devra comprendre un engagement de contrôle, conforme aux échéanciers contenus dans la déclaration de principes. Quand les résultats de ce contrôle démontreront que les objectifs de la déclaration de principes ne sont pas respectés, il faudra effectuer des modifications au plan qui correspondront à la déclaration de principes. Les

municipalités de palier supérieur devraient prendre les moyens appropriés selon l'article 27 de la Loi sur l'aménagement pour s'assurer que les plans officiels locaux concordent.

Zonage

De la même façon, les règlements de zonage devront être modifiés de temps à autre si le contrôle démontre que les objectifs décrits dans les plans officiels au niveau supérieur ou inférieur ne sont pas atteints.

Administration

La municipalité devra revoir :

- la réserve de terrains à tous les cinq ans pour s'assurer qu'elle est suffisante;
- la gamme des catégories de logements créés par l'aménagement résidentiel et l'optimisation, à tous les ans;
- les prix des maisons pour chaque catégorie de logements relativement à la distribution des revenus pour la région de logement, à tous les ans;
- comment les objectifs de traitement des demandes d'autorisation d'utilisation du sol sont respectés, à tous les deux ans.

On s'attend à ce que le conseil adopte les rapports de contrôle et agisse en fonction de ses constatations. Dans certains cas, des modifications au plan officiel ou aux règlements de zonage s'imposeront en fonction des résultats du contrôle. Cependant, en général, lorsque les échéanciers ne seront pas respectés, les procédures devront être adaptées de sorte à permettre l'atteinte des objectifs.

Le diagramme 6 contient une liste des étapes recommandées concernant le contrôle.

Diagramme 6: **Contrôle**

Disponibilité des terrains

Gamme des catégories de logements

Rationalisation

Pour commencer

- faire l'inventaire des terrains destinés au logement
- déterminer le taux d'utilisation sur une période de temps
- classer les subdivisions selon l'approbation des ébauches et leur enregistrement
- comparer les terrains disponibles et leur utilisation prévue.

- faire l'inventaire des logements disponibles
- enregistrer les types de nouveaux logements en voie de réalisation
- pour le logement abordable, comparer les prix de vente réels des maisons et les loyers selon le marché aux prix estimés pour la gamme des catégories de logements

- développer un système pour vérifier le temps consacré au traitement des demandes d'autorisation
- comparer les échéances fixées dans le PO

Plan officiel

- engagement du conseil à faire une revue quinquennale

- engagement du conseil à faire une revue annuelle

- engagement du conseil à faire une revue à tous les deux ans

La déclaration de principes s'applique à toutes les municipalités de l'Ontario. Cependant, les approches à la mise en œuvre de la déclaration peuvent varier entre les municipalités, en conformité avec les modalités exposées dans les lignes qui suivent.

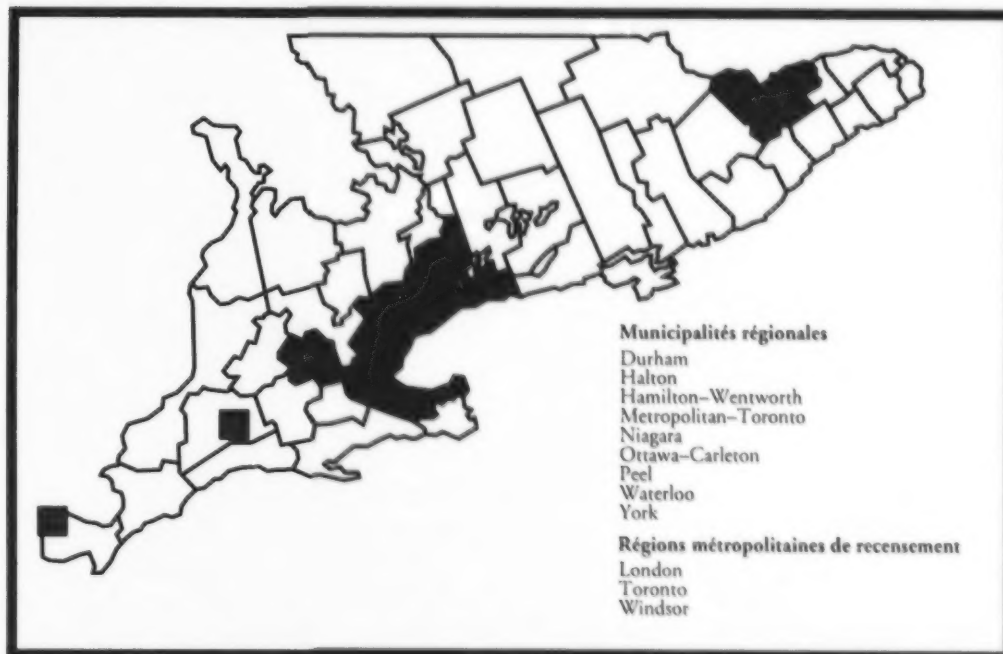
Régions prioritaires

Les municipalités identifiées comme régions prioritaires dans la déclaration de principes et énumérées à l'annexe (i) doivent adopter un plan officiel et des modalités de règlements de zonage et mettre en œuvre des processus d'administration de l'aménagement qui appliqueront la déclaration de principes d'ici le 1^{er} août 1991.

Dans les comtés où il existe un plan de comté mais où les municipalités ne possèdent pas de plans officiels locaux, le plan de comté assurera la mise en œuvre de la déclaration de principes. Dans ce cas, les municipalités locales seraient tenues d'appliquer les aspects de la déclaration de principes qui sont clairement dans leur juridiction, comme l'amendement des règlements locaux de zonage ou l'autorisation des demandes d'utilisation du sol.

Petits cantons et villages

Tous les cantons et villages doivent appliquer intégralement les politiques contenues dans la déclaration de principes si :



Mise en œuvre de la déclaration de principes dans les comtés

Dans plusieurs cas, les comtés possèdent une plus grande compétence et plus de ressources administratives que les municipalités comprises dans les comtés pour répondre à la déclaration de principes. Lorsqu'il existe des plans officiels au niveau du comté et au niveau local, le personnel du comté peut s'assurer que les deux plans appliquent la déclaration de principes. Ceci pourrait augmenter considérablement l'efficacité et réduire le dédoublement des efforts.

- ils sont situés à l'intérieur d'une municipalité régionale, ou;
- ont une population de plus de 5 000 personnes, ou;
- sont un village situé à proximité d'un canton ayant une population supérieure à 5 000 âmes.

Tous les autres cantons et villages peuvent adopter des approches plus souples pour rencontrer les principes de la déclaration. Bien que ces municipalités ne sont pas tenues de respecter intégralement les modalités de la déclaration de principes, elles

devraient réaliser au moins les principes généraux de la déclaration dans leurs pratiques normales d'aménagement du territoire, leur processus de révision du plan officiel et leurs procédures d'autorisation d'utilisation du sol. Ces principes sont :

- fournir suffisamment de terrains à l'utilisation résidentielle;
- réduire le plus possible le délai nécessaire pour l'autorisation d'utilisation du sol;
- faire en sorte que la gamme des catégories de logements disponibles corresponde aux besoins locaux; et,
- profiter des occasions d'optimisation domiciliaire, là où les services peuvent subvenir aux foyers additionnels.

La façon de respecter ces principes demeure au choix des petits cantons et villages et dépend des circonstances locales.

Il se peut que dans certaines petites communautés l'industrie du logement ne soit pas très forte et que l'on dépende des entrepreneurs autonomes. Cela peut être considéré dans l'évaluation du coût du logement dans la communauté. Dans ces circonstances, il est habituellement assez facile de combler les besoins de logement de la communauté et il est rarement nécessaire de déroger à la pratique courante.

La déclaration de principes a pris effet le 1^{er} août 1989. Depuis cette date, chaque instance ayant l'autorité d'autorisation doit tenir compte de la déclaration de principes dans toutes ses décisions d'autorisation du sol. Cependant, il appartient à la municipalité de démontrer comment chacune de ses décisions se conforment à la déclaration de principes. Même lorsque certaines propositions d'utilisation du sol ne reflètent pas certains aspects de la déclaration de principes, la municipalité doit démontrer comment elle entend réaliser les objectifs de la déclaration de principes ailleurs dans le plan, au cours de la même période.

Propositions d'utilisation du sol en cours au 1^{er} août 1989

Certaines questions ont été soulevées touchant les demandes d'autorisation d'utilisation du sol à l'étude au 1^{er} août 1989. Lorsque l'instance ultime d'autorisation ne se sera pas prononcée sur une demande, cette instance doit respecter la déclaration de principes indépendamment de la période de temps durant laquelle cette requête aura été à l'étude et les appuis qu'elle aura reçus aux autres paliers de décision. Dans ces cas où la déclaration de principes n'est pas respectée dans la requête ou que la municipalité ne peut atteindre les objectifs ailleurs sur son territoire, la requête devra être réétudiée. Ce principe ne s'applique pas à l'approbation finale de requêtes d'autorisation telles que les plans de subdivision, variations mineures ou consentements, puisque la décision dans ces cas est prise à l'étape de l'approbation de l'ébauche du plan de subdivision ou du consentement ou de la variation mineure conditionnels au respect de toute condition imposée.

Certaines modalités de mise en œuvre de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement divergent ou complètent les pratiques établies de mise en œuvre de déclarations de principes antérieures. Ces pratiques sont décrites plus bas.

Responsabilités des ministères du Logement et des Affaires municipales

Cette déclaration de principes a été élaborée et publiée conjointement par les ministères des Affaires municipales et du Logement. Le ministère

des Affaires municipales et les autorités chargées de la responsabilité ministérielle selon la Loi sur l'aménagement assumeront la principale responsabilité pour la révision et le contrôle des documents d'aménagement se rapportant aux modalités de la déclaration de principes. Dans les négociations quotidiennes touchant la mise en œuvre au niveau provincial, le ministère du Logement veillera à ce que les objectifs de la déclaration de principes soient respectés.

Le ministère du Logement conseillera le ministère des Affaires municipales pour les aspects de la déclaration de principes et collaborera dans leur mise en œuvre et contrôle. De plus, le ministère du Logement produira annuellement un bulletin d'information qui définira la limite supérieure de ce qui sera considéré comme logement abordable (prix d'achat et niveaux de loyers) et les revenus correspondants de même que les données sur les prix des mises en chantier dans chaque municipalité, selon les chiffres fournis par le programme de certification des maisons neuves de l'Ontario (pour plus de détails, voir le Chapitre Six sur le contrôle).

Le personnel des deux ministères fournira aide et conseils aux municipalités en vue de la réalisation des objectifs de la déclaration de principes.

Aide financière : des programmes de subvention sont disponibles aux municipalités pour entreprendre la recherche et l'analyse nécessaires à la révision de leurs politiques de plan officiel et règlements de zonage et l'amélioration de leur processus d'aménagement local. Pour obtenir des détails sur ces divers programmes, veuillez communiquer avec le plus proche bureau régional du ministère du Logement pour l'évaluation des besoins en logement et le ministère des Affaires municipales pour les composantes de l'étude sur l'utilisation du sol. Un répertoire de ces bureaux se trouve à l'annexe (ii).

Les aspects de la déclaration de principes touchant la rationalisation visent à favoriser, de concert avec d'autres initiatives gouvernementales aux niveaux local et provincial, la création d'un processus d'aménagement efficace. Des directives s'appliquant au processus aux niveaux local et provincial doivent être publiées au début de 1990.

Le succès de la mise en œuvre de cette déclaration de principes dépend de la capacité des municipalités d'assurer la mise à jour de leurs documents d'aménagement. On demande donc aux municipalités de considérer cette déclaration de principes comme partie intégrante des exigences de l'article 26 de la Loi sur l'aménagement, qui exige que les municipalités tiennent une réunion publique à tous les cinq ans pour étudier la nécessité de réviser leur plan officiel.

Les rapports de contrôle doivent être fournis au ministère des Affaires municipales et du Logement *sur demande*. Les conseils ne seront donc pas tenus de fournir les rapports de contrôle de façon automatique.

Les zones prioritaires comprennent :

- Les municipalités régionales de Durham, Grand Toronto, Halton, Hamilton-Wentworth, Niagara, Ottawa-Carleton, Peel, Waterloo et York, et les municipalités à l'intérieur de ces régions; et
- Les municipalités à l'intérieur des RMR du Grand Toronto, de London et de Windsor, comprennent :

Grand Toronto :

- Ajax
- Aurora
- Beeton
- Bradford
- Brampton
- Caledon
- East Gwillimbury
- East York
- Etobicoke
- Georgina
- Halton Hills
- King
- Markham
- Milton
- Mississauga
- Newmarket
- North York
- Oakville
- Orangeville
- Pickering
- Richmond Hill
- Scarborough
- Tecumseth
- Toronto
- Tottenham
- Uxbridge
- Vaughan
- West Gwillimbury
- Whitchurch-Stouffville
- York

London :

- Belmont
- Delaware
- Lobo
- London
- London Township
- North Dorchester
- Port Stanley
- Southwold
- St. Thomas
- West Nissouri
- Westminster
- Yarmouth

Windsor :

- Anderdon
- Belle River
- Colchester North
- Essex
- Maidstone
- Rochester
- Sandwich South
- Sandwich West
- St. Clair Beach
- Tecumseh
- Windsor

**Répertoire des bureaux des ministères
des Affaires municipales et du Logement**

Des copies supplémentaires de cette publication peuvent être obtenues directement en s'adressant à : Publications Ontario, 880, rue Bay, Toronto ou en écrivant au ministère des Services gouvernementaux, Service des publications, 880, rue Bay, Toronto, Ontario M7A 1N8 (416) 965-6015, ou sans frais, 1-800-268-7540.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec un de ces bureaux :

**Ministère des Affaires municipales
Bureaux régionaux**

Cambridge

150, rue Main
N1R 6P9
(519) 622-1500
Sans frais 1-800-265-3574

Guelph

147, rue Wyndham n.
4^e étage
N1H 4E9
(519) 836-2531
Sans frais 1-800-265-7236

Kingston

1055, rue Princess
K7L 5T3
(613) 545-4310
Sans frais 1-800-267-9438

London

495, rue Richmond
7^e étage
N6A 5A9
(519) 673-1611
Sans frais 1-800-265-4736

North Bay

126, rue Lakeshore
P1A 2A8
(705) 476-4300
Sans frais 1-800-461-9528

Orillia

15B, rue Matchedash n.
L3V 4T4
(705) 325-6144
Sans frais 1-800-461-0279

Oshawa

74, rue Simcoe
2^e étage
L1H 4G6
(416) 571-1515
Sans frais 1-800-263-7950

Ottawa

244, rue Rideau
K1N 5Y3
(613) 239-1297
Sans frais
1-800-267-6554

Sudbury

850, ch. Barrydowne
3^e étage
Sudbury, Ontario
P3A 3T7
(705) 560-0120
Sans frais 1-800-461-1193

Thunder Bay

435, rue James
1^{er} étage
P7C 5G6
(807) 475-1651
Sans frais 1-800-465-5027

Willowdale

47, rue Sheppard e.
Bureau 207
M2N 2Z8
(807) 250-1251
Sans frais 1-800-668-0230

Direction de l'administration des plans – Centre et Sud-Ouest

777, rue Bay
14^e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6014

Direction des politiques de planification municipale

777, rue Bay
13^e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6225

Ministère du Logement

Direction des politiques de l'offre de logement

777, rue Bay
2^e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6514

Bureau régionaux de programmes de logement :

Centre de l'Ontario

4950, rue Yonge
Bureau 400
Willowdale (Ontario)
M2N 6K1
(416) 225-1211
Sans frais 1-800-668-0208

Région Nord de l'Ontario

1191, ave Lansing
Sudbury (Ontario)
P3A 4C4
(705) 560-6350
Sans frais 1-800-461-1190

Région Sud de l'Ontario

55, rue Hess s.
Hamilton (Ontario)
L8P 4R8
(416) 521-7500
Sans frais 1-800-263-8295

Direction de l'administration des plans – Nord et Est

777, rue Bay
14^e étage
M5G 2E5
(416) 585-6014

Région Est de l'Ontario

1365, ch. Richmond
Bureau 300
Ottawa (Ontario)
K2B 6R7
(613) 820-8305
Sans frais 1-800-267-6108

Région Nord-Ouest de l'Ontario

540, rue Arthur ouest
Thunder Bay (Ontario)
P7E 5R7
(807) 475-1465
Sans frais 1-800-465-5015

Région Sud-Ouest de l'Ontario

380, rue Wellington
Bureau 1100
London (Ontario)
N6A 5B5
(519) 679-7110
Sans frais 1-800-265-4333